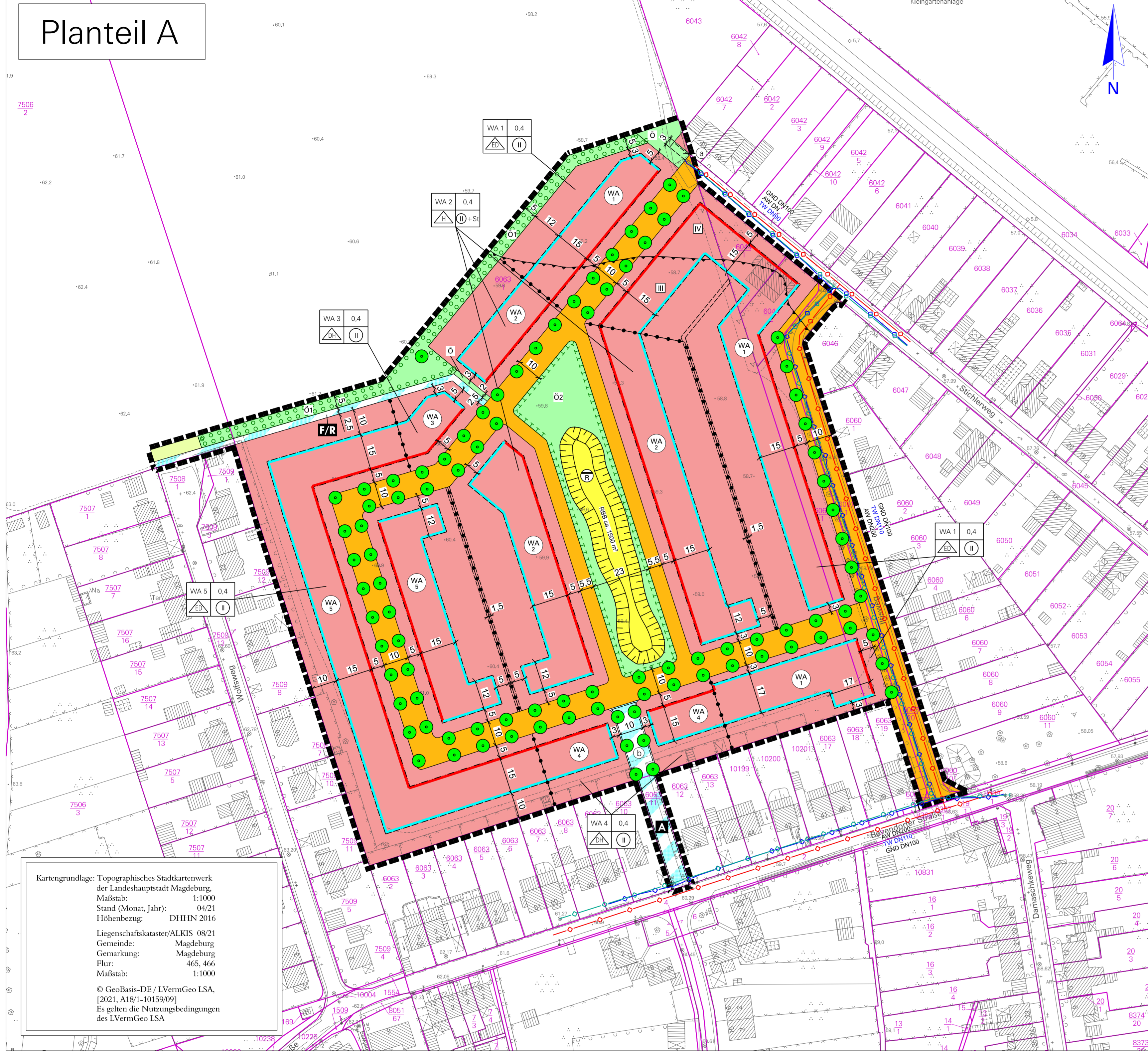


Planteil A



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 04/21, Höhenbezug: DHHN 2016, Liegenschaftskataster/ALKIS 08/21, Gemeinde: Magdeburg, Gemarkung: Magdeburg, Flur: 465, 466, Maßstab: 1:1000, © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2021, A18/1-1015/9/9], Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

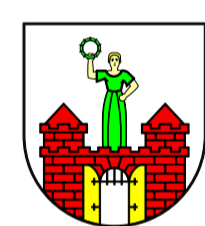
Planteil B

Textliche Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- I Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
- § 1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- § 2 In dem Teilbereich WA 2 ist als 3. Vollgeschoss lediglich die Errichtung eines Staffelgeschosses zulässig. Als Staffelgeschoss gilt ein einseitig gegenüber den Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1,0 m zurückgesetztes oberstes Geschoss.
- § 3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports, ausgenommen Tiefgaragen, werden generell entlang der öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- § 4 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Einfamilienhausgrundstücke 650 m² und für Doppelhausgrundstücke 450 m². Die Mindestgrundstücksgröße für Hausgruppen beträgt mindestens 250 m². (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- § 5 In den Teilbereichen WA 1 und WA 5 ist die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
- § 6 Hausgruppen bestehen aus Gebäuden mit einer Gesamtlänge von 35 bis 45 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- § 7 Ein Vor- und Zurücktreten von den Baulinien kann durch untergeordnete Gebäudeteile auf einer Länge von insgesamt maximal 1/3 der gesamten Fassadenlänge um maximal 1,0 m gemessen von der Baulinie zugelassen werden. Ein Zurücktreten von den Baulinien kann zur Strukturierung der Fassaden von Hausgruppen durch maximal 50% der gesamten Fassadenlänge einer Hausgruppe um maximal 2,0 m zugelassen werden. (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- § 8 Auf der Fläche „Ö2“ ist eine naturnahe ausgebildete Regenrückhaltung anzulegen. Notwendige Einrichtungen zur Bewirtschaftung sind zulässig.
- § 9 Niederschlagswasser der öffentlichen Erschließungsstraßen ist zur Versickerung und Verdunstung dem nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Regenrückhaltebecken zuzuführen.
- § 10 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vollständig zurückzuhalten und zu verwerten. Für die privaten Baugrundstücke ist ein Baugrundgutachten mit Niederschlagsentsorgungskonzept zu erstellen. Folgende Lösungen sind im Niederschlagsentsorgungskonzept zu verwenden:
- Errichtung einer Zisterne mit einem den Erfordernissen entsprechendem Fassungsvermögen mit und ohne Kombination einer Drainage zur allmählichen Niederschlagsversickerung und -verdunstung.
- Verdunstung und Versickerung des gesammelten Niederschlagswasser durch Nutzung zur Gartenbewässerung.
- Errichtung von begrünten Dächern und Mulden-Rigolen Systemen, die das Regenwasser auffangen, nutzen und langsam abgeben.
- Anlegen von Gartenteichen mit Gewässerrandbepflanzung zur Verdunstung von Niederschlagswasser.
- § 11 Auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise sowie unter Nutzung von Vegetationsflächen als Versickerungs- und Verdunstungsfläche herzustellen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Rasenwabenplatten). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**
- § 12 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Ö1“ sind vollständig heimische Blütensträucher (siehe Pflanzenliste „Sträucher“) in der Pflanzqualität Strauch 3 x verpflanzt, zu pflegen und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Entsprechend vorhandene Pflanzen können angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- § 13 Auf der öffentlichen Grünfläche „Ö2“ ist eine naturnahe Bepflanzung mit offenen Wiesenflächen und unregelmäßigen Baum- und Strauchpflanzung sowie die Anlage einer Muldenanlage und Wegeflächen vorzunehmen. Die Muldenanlage ist als flache, mit Rasen begrünzte Mulde ohne Zaunanlage auszuführen. Innerhalb der Mulde sind je 500m² Muldenfläche 2 Klima- und standortgerechte mittelkronige Laubbäume sowie 20 Sträucher zu pflanzen. Hierbei sind nur Gehölze zu pflanzen, die einen wechselnden Grundwasserstand und zeitweises Überstauen vertragen (z.B. Weiden und Erlen). Je 500 m² Grünfläche (abzüglich Mulde) sind 1 Klima- und standortgerechter großkroniger Laubbau sowie 25 Sträucher zu pflanzen. Alle Pflanzungen sind auf Dauer zu pflegen und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- § 14 Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind gemäß Planteil A Klima- und standortgerechte mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang der Sortierung 16-18 cm, 3 x verpflanzt in einer Flucht als Baumreihen zu pflanzen. Die Pflanzung hat in einem maximalen Abstand von 10,0 bis 12,0 m zu erfolgen, ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- § 15 Ebenerdige Stellplätze sind aus Gründen des Kleinklimas mit einem Baumdach zu überstellen. Dabei ist je 5 angefangene Stellplätze ein mittel- bis großkroniger standort- und klimagerechter Baum, Stammumfang mind. 18-20 cm, in eine mind. 2 m breite und mind. 10 m² große Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, § 9 Abs. 1a BauGB)
- § 16 In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein groß- oder mittelkroniger, standort- und klimagerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, § 9 Abs. 1a BauGB)
- § 17 Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind einschließlich der Dachflächen der Staffelgeschosse vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke (evtl. 10 cm bei größeren Dachflächen) vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80% betragen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- § 18 Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- § 19 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)

- § 20 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen – insbes. die Vorgartenflächen - sind zu mindestens 80% als unversiegelte, möglichst zusammenhängende Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- § 21 In Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind an den Gebäuden die Umfassungsbauweise von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in schallschützender Bauweise entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - herzustellen. Die betroffenen Bereiche sowie die entsprechenden Lärmpegelbereiche können dem Planteil A entnommen werden.
- § 22 Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Lärmpegelbereich LPB III sind so auszuführen, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von erf.R_{w, res} = 35 dB erfüllt. Im LPB IV ist das erf.R_{w, res} = 40 dB zu erfüllen. Dies gilt auch für Dach/Deckenkonstruktionen über schutzwürdigen Räumen.
- § 23 Für schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109-1:2018-01, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen (Kamine) ist der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu konzipieren. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß erf. R_{w, res} der jeweiligen Fassade darf sich dadurch nicht verschlechtern.
- § 24 Für die Bemessung von Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen ist DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 7.2 zu beachten.
- II Hinweise**
- Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen**
Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.
- Kampfmittel**
Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdgreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
- Altlasten**
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen 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.
- III Nachrichtliche Übernahmen**
- Archäologie allgemein**
Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.
- Baumschutzsatzung**
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt 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. Gem. § 5 (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 Abwasseranlagen zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige 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.

Landeshauptstadt Magdeburg



Stadtplanungsamt Magdeburg

2. Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 481-1

ILTISWEG

Stand: Oktober 2021

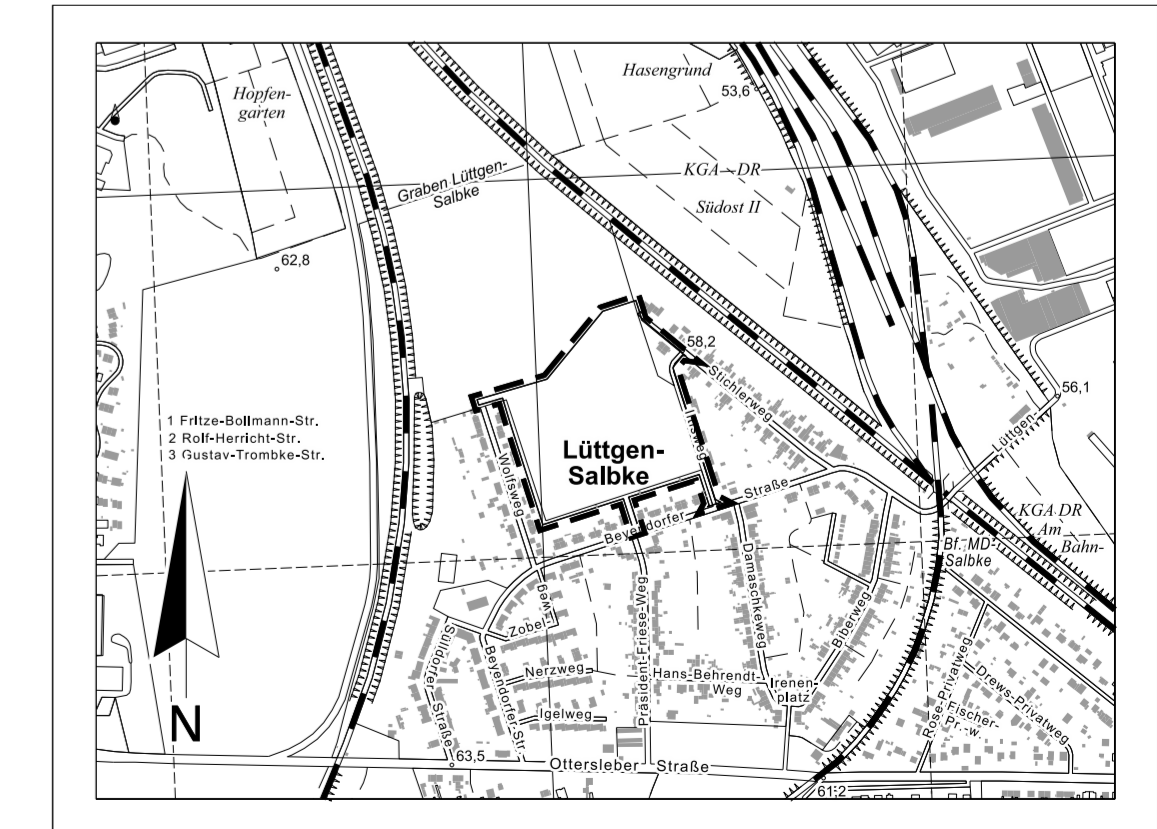
Maßstab: 1 : 1 000

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)
II = Zahl der Vollgeschosse zwingend, +St: 3. Vollgesch. als Staffelgesch. (§ 16 Abs. 3 i. V. m. § 20 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)
DH = nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
H = nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
D = nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- F/R Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg
A Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anliegerstraße
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
- R Ver- und Entsorgungsflächen, Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
- 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Ö Öffentliche Grünfläche
- 7. 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)**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zur Unterhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Baumanpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 8. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungunternehmer zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Flurstücke 6042/7 und 6042/8 zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Gasleitung unterirdisch
--- Trinkwasserleitung unterirdisch
--- Abwasserleitung unterirdisch
- Umgrenzung der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche
- IV Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, IV = 65 - 70 dB(A)
III Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, III = 60 - 65 dB(A)



Planverfasser:
Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6
39128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenausgusses: 09/2021