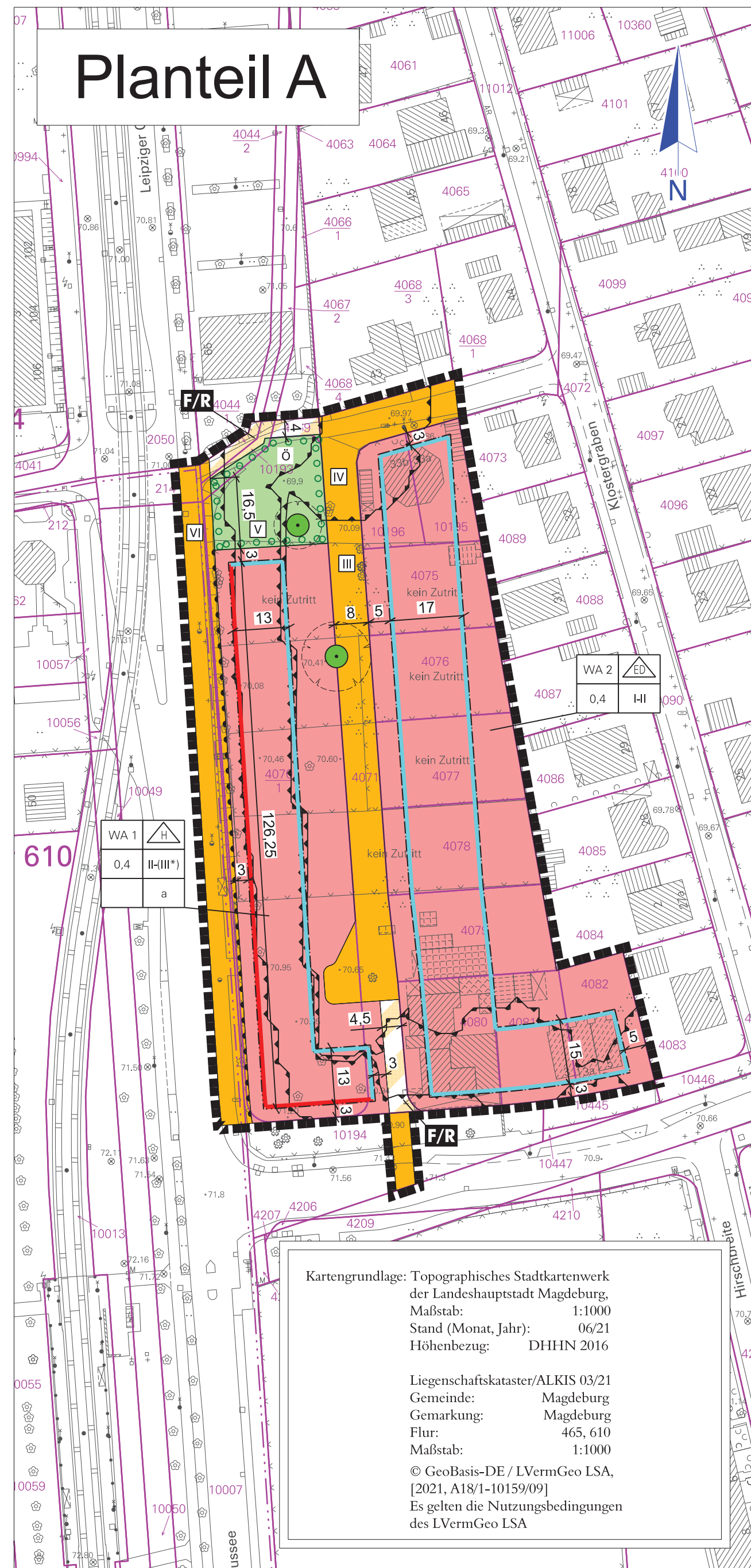


# Planteil A



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000  
 Stand (Monat, Jahr): 06/21  
 Höhenbezug: DHN 2016

Liegenschaftskataster/ALKIS 03/21  
 Gemeinde: Magdeburg  
 Gemarkung: Magdeburg  
 Flur: 465, 610  
 Maßstab: 1:1000

© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2021, A18/1-10159/09]  
 Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

## Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV 90)

### I. Planzeichenfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,8	=	Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)
I-II	=	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)
(III*)	=	3. Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig (§ 16 Abs. 3 i. V. m. § 20 BauNVO), siehe § 2 der textlichen Festsetzungen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), siehe § 3 der textlichen Festsetzungen
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Erhaltung: Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

- Umgrenzung der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche
- III** Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, III = 61 - 65 dB(A)
- IV** Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, IV = 66 - 70 dB(A)
- V** Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, V = 71 - 75 dB(A)
- VI** Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, VI = 76 - 80 dB(A)

## Planteil B Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

**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 Im WA 1 ist als 3. Vollgeschoss lediglich die Errichtung eines Staffelgeschosses zulässig. Ein Staffelgeschoss ist ein allseitig gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberes Geschoss, wenn es generell mind. 0,5 m und im Mittel mind. 2 m zurückgesetzt ist. (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

§ 3 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen des WA 1 ist die Oberkante des Gehweges der angrenzenden Verkehrsfläche der Leipziger Chaussee. (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

**Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
 § 4 Die Mindestgrundstücksgrößen für freistehende Einfamilienhäuser betragen 600 m<sup>2</sup>, für Doppelhaushälften und Reihenhäuser 300 m<sup>2</sup>. Geringfügige Ausnahmen für bereits bestehende Grundstücke können

**Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 1, 12, 14, 16 und 23 BauNVO)**  
 § 5 Im WA 1 wird eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:  
 Zur Abschirmung gegen Verkehrslärm ist im WA 1 eine geschlossene Reihen- oder Kettenhausbebauung mit einer Außenwandhöhe zur lärmzugewandten Gebäudeseite von mindestens 8 m über Bezugspunkt nach § 3 zu errichten. Die lärmzugewandte Gebäudeseite ist die westliche Seite.

§ 6 Die Außenwandhöhe von mind. 8 m über Bezugspunkt nach § 3 zur lärmzugewandten Gebäudeseite gilt auch im Bereich in die Bebauung integrierten Garagen. Diese Außenwand kann auch als Abschirmung von dahinterliegenden Dachterrassen gemäß § 23 der textlichen Festsetzungen ausgebildet werden.

§ 7 Im WA 1 kann ein Zurücktreten von der Baulinie durch Gebäudeteile (bspw. Eingangsbereiche) sowie durch die Fassadenlänge eines Reihenhauses um maximal 2,0 m zugelassen werden.  
 Zusätzlich kann ein Vor- und Zurücktreten von den Baulinien oberhalb des Erdgeschosses durch Gebäudeteile um maximal 1,0 m zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

§ 8 In den WA ist die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3).

**Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
 § 9 Im WA 1 ist pro Wohneinheit eine Garage mit mindestens einem Stellplatz in die Wohnbebauung zu integrieren. Freistehende Garagen und Carports sind im WA 1 gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

§ 10 Im WA 2 sind Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (Dies gilt nicht für Tiefgaragen). Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO im WA 1 und WA 2 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, müssen aber einen Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

§ 11 Im WA 1 sind Stellplätze sowie Zufahrten von zwei nebeneinanderliegenden Grundstücken jeweils an der Grundstücksgrenze zusammenzuliegen.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1 a BauGB)**  
 § 12 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).

§ 13 Bei Neubauten sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung 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 vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Der zu begründende Dachflächenanteil muss mindestens 80 % betragen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

§ 14 Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 15 An den Hauptgebäuden und Garagen sind mindestens die baulich geschlossenen bodennahen Fassadenabschnitte mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

§ 16 Auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Großfugenpflaster). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

§ 17 In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> 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. 1 a BauGB).

**Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
 § 18 Festgesetzter Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 25 BauGB)

§ 19 Entlang der Leipziger Chaussee sind im Fußwegbereich in den dafür vorgesehenen Pflanzstreifen auf 140 m Länge mindestens 14 stadtklimafeste Laubbäume *prunus sargentii* „Rancho“ (schmalkroniger Scharlachkirsch) in möglichst gleichen Abständen (8 m Pflanzabstand) unter Berücksichtigung des Kronenraums der zur Erhaltung festgesetzten Bestandsbäume zu pflanzen (als Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm). Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

§ 20 Auf der zur Bepflanzung festgesetzten öffentlichen Grünfläche am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs ist auf einer Fläche von 330 m<sup>2</sup> eine gestufte mehrreihige Baum-Strauchhecke aus standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen. Es sind auf je 100 m<sup>2</sup> je 1 klein- oder mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum (3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm) und 10 Blühsträucher (2x verpflanzt, 60-80 cm) zu pflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu integrieren. Die Restfläche ist als naturnahe Wiesenfläche anzulegen.

- Pflanzliste:  
 Liguster  
 Vogelbeere  
 Wildapfel  
 Hasel  
 Gewöhnlicher Schneeball  
 Roter Hartriegel  
 Hainbuche

§ 21 Externer Ausgleich  
 Der planexterne Ausgleich in Höhe von ..... Wertpunkten (Magdeburger Modell) erfolgt auf dem Flurstück....., Flur....., Gemarkung.....

**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 § 22 Die festgesetzte Reihen- oder Kettenhausbebauung im WA 1 dient als Lärmschutzbebauung für die rückwärtigen Bereiche im WA 1 und die Bebauung im WA 2. Die Höhe der westlichen Außenwand der geschlossenen Bebauung im WA 1 muss mind. 8 m über Bezugspunkt nach § 3 betragen.

§ 23 Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse muss im WA 1 in Gebäuden mit Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Sind in Bereichen mit Außenlärmpegeln > 45 dB(A) nachts Schlaf- und Kinderzimmer zur Lärmquelle angeordnet, sind diese Räume mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen auszustatten. An der lärmzugewandten Fassadenseite sind Außenwohnbereiche unzulässig. Die lärmabgewandte Seite ist die Ostseite.

§ 24 Im WA 1 und WA 2 hat die Bemessung der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wände, Fenster, Türen, Decken, Dächer, etc.) entsprechend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zu erfolgen, wobei von den im Planteil A dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist.

### 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 nachprüfbarer Unterlagen nachzuweisen.

### Hinweise

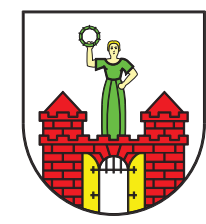
**Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen**  
 Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

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

**Alltlasten**  
 Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltlasten (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.

## Landeshauptstadt Magdeburg

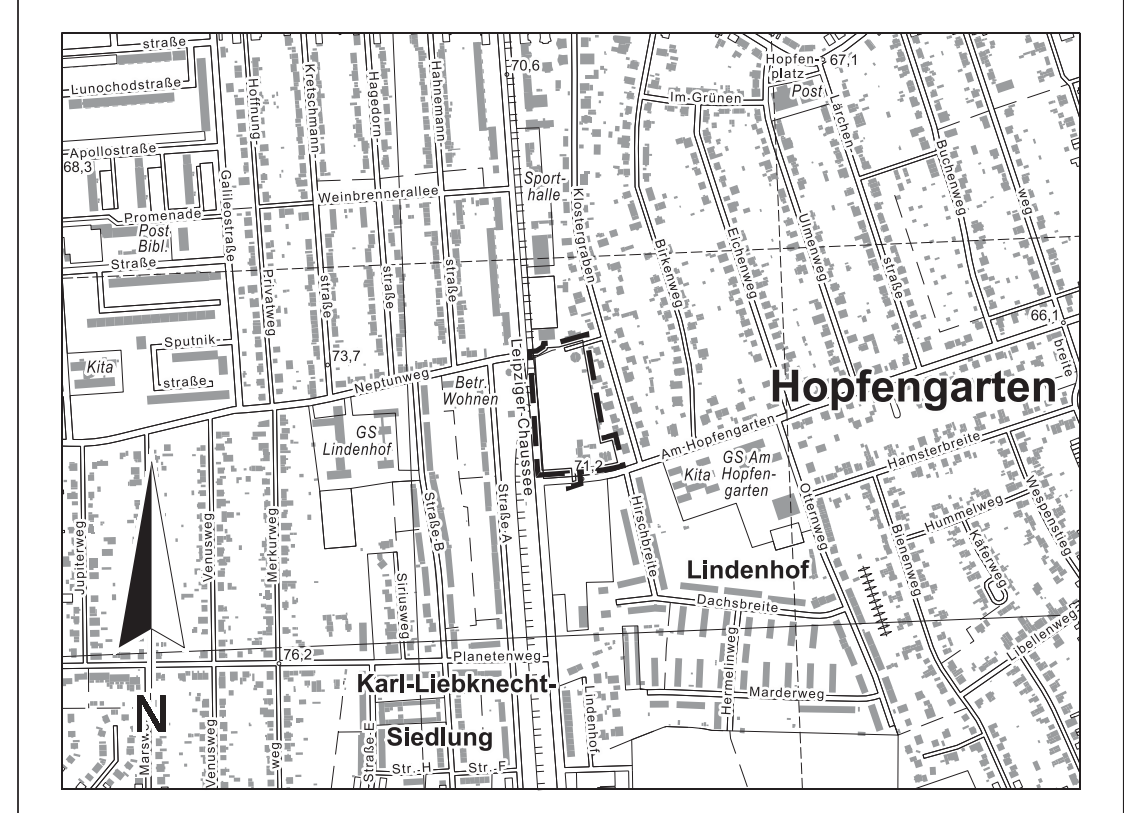
Stadtplanungsamt Magdeburg



## Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 430-2 LEIPZIGER CHAUSSEE / AM HOPFENGARTEN

Stand: März 2022

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:  
 Landeshauptstadt Magdeburg  
 Stadtplanungsamt  
 An der Steinkuhle 6  
 39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
 Stand des Stadtkartenausguges: 01/2022