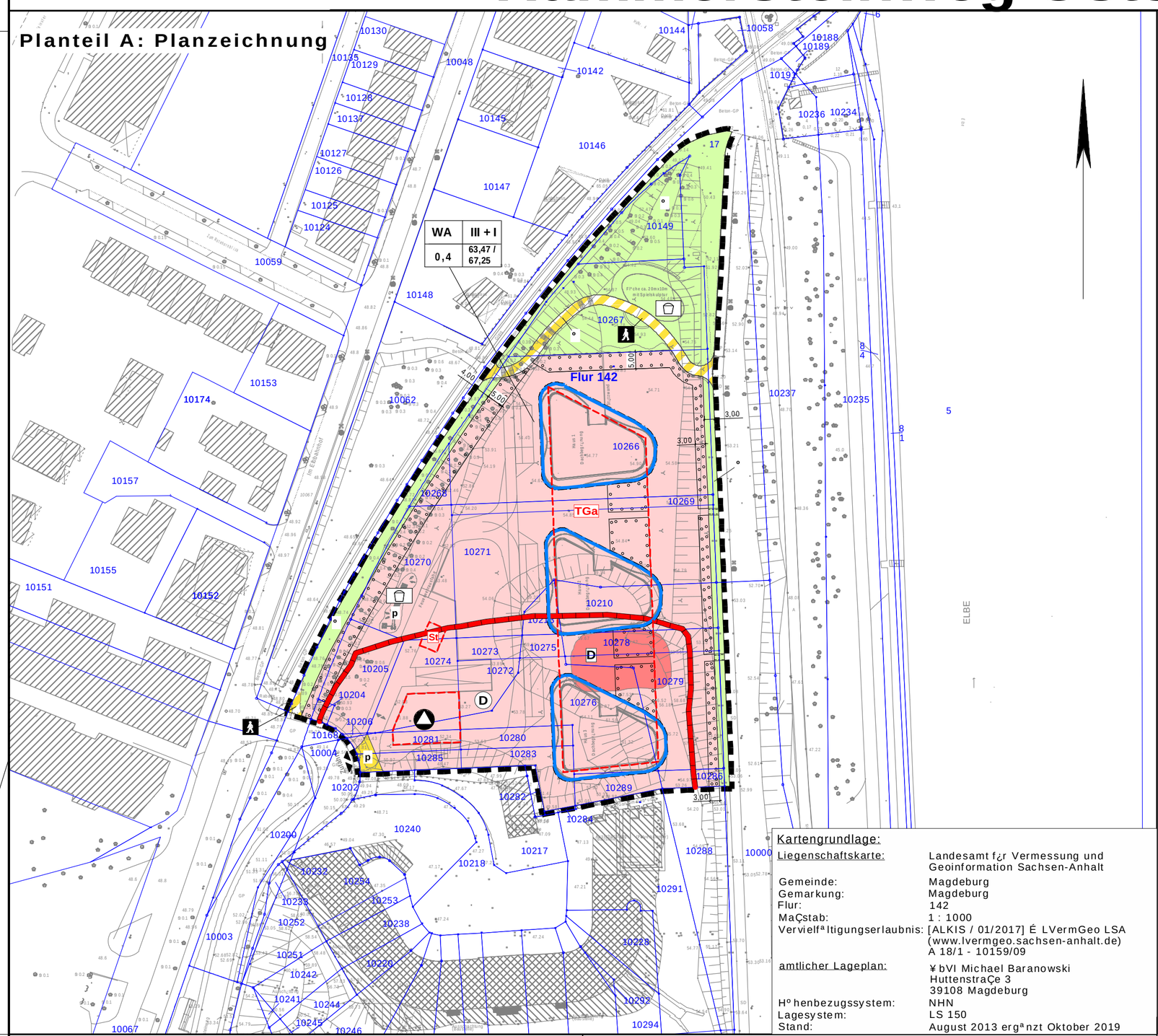
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 242-2.1 "Hammersteinweg Ostseite"

Planteil A: Planzeichnung



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:	Landesamt f¿r Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde:	Magdeburg
Gemarkung:	Magdeburg
Flur:	142
MaÇstab:	1 : 1000
Vervielfªltigungserlaubnis:	[ALKIS / 01/2017] É LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 - 10159/09
amtlicher Lageplan:	¥bVI Michael Baranowski HuttenstraÇe 3 39108 Magdeburg
Hºhenbezugssystem:	NHN
Lagesystem:	LS 150
Stand:	August 2013 ergªnzt Oktober 2019

Planzeichenerklªrung

Art der baulichen Nutzung — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

WA Allgemeines Wohngebiet — Ä 4 BauNVO

MaÇ der baulichen Nutzung — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Ä 9 (1) Nr. 1 BauGB und Ä 4 BauNVO	Zahl der Geschosse Vollgeschoss + Staffelgeschoss Ä 20 BauNVO
Grundflªchenzahl Ä 17, 19 BauNVO	max. Gebªudehºhe in m NHN Vollgeschosse / Gesamthºhe

Bauweise und ¿berbaubare Grundst¿cksflªche — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baugrenze — Ä 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflªchen — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

StraÇenverkehrsflªchen
p - privat

Verkehrsflªche mit besonderer Zweckbestimmung

Gehweg

Ein- und Ausfahrten

Flªchen f¿r Versorgungsanlagen, f¿r Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigungen — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB**

M¿ll-Containerstellplatz

Gr¿nflªchen — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Gr¿nflªche
p - privat
º - º ffentlich

Zweckbestimmung: Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, MaÇnahmen und Flªchen f¿r MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB**

Umgrenzung von Flªchen zum Anpflanzen von Bªumen, Strªuchern und sonstigen Bepflanzungen — Ä 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des rªumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — Ä 9 Abs. 7 BauGB

Umgrenzung von Flªchen f¿r Nebenanlagen, Stellplªtze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — Ä 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

TGa — Zweckbestimmung: Tiefgaragen

St — Stellplatz

Nachrichtliche ¦ bernahme

Regelungen f¿r die Stadterhaltung und f¿r den Denkmalschutz — **Ä 5 Abs. 4, Ä 172 Abs. 1 BauGB**

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen — Ä 5 Abs. 4 BauGB

D — Teile des Geltungsbereichs befinden sich innerhalb der Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen — Ä 5 Abs. 4 BauGB

Darstellungen der Plangrundlage

10002 — Flurst¿cksnummer

Flurst¿cksgrenze

Flurgrenze

Planteil B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und MaÇ der baulichen Nutzung (Ä 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (Ä 4 BauNVO)

1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.2 Die ausnahmsweise zulªssigen Nutzungen gem. Ä 4 Abs. 3 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden gem. Ä 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Stellplªtze und Garagen sowie zugeºrige Nebenanlagen nur in Tiefgaragen oder in unterirdischen Garagengeschossen innerhalb der ¿berbaubaren Grundst¿cksflªchen unterhalb der Gelªndeoberflªche sowie in den gekennzeichneten oberirdischen Flªchen f¿r Stellplªtze zulªssig.

1.1.4 Tiefgaragen werden gem. Ä 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die Geschossflªche angerechnet.

1.1.5 Die Tiefe der Abstandsflªchen der im Geltungsbereich festgesetzten Gebªude untereinander wird gem. Ä 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB auf 0,25 H reduziert.

1.1.6 Die zulªssige Grundflªche darf gem. Ä 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 v.H. ¿berschritten werden.

1.1.7 Einfriedungen des Gelªndes sind entlang der AuÇengrenze des WA zulªssig. Zulªssig sind Gitterzªune mit einer maximalen Hºhe von 1,60 m ¿ber Gelªnde. Diese sind so zu gestalten, dass sie ca. 15 cm ¿ber dem Boden offengehalten werden. Geschlossene Zªune oder Mauern sind unzulªssig.

1.2 Festsetzungen zu Verkehrsflªchen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Ä 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)

1.2.1 Die privaten Verkehrsflªchen sowie die Verkehrs- und Bewegungsflªchen innerhalb der allgemeinen Wohngebietsflªchen d¿rfen sowohl von den Anliegern als auch von der Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen, Fahrzeugen der Abfallwirtschaft sowie von Ver- und Entsorgungstrªgern genutzt werden.

2. MaÇnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bªumen, Strªuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.1 Im westlichen, ºstlichen und nºrdlichen Randbereich des WA ist innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanZV gekennzeichneten Flªchen eine Landschaftshecke aus Strªuchern (80 %) und Heistern (20 %) gebietsheimischer und standortgerechter Arten anzulegen. Die Pflanzung hat je nach verf¿gbarer Breite zwei- bis dreireihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m innerhalb der Reihe und 1 m zwischen den Reihen zu erfolgen. Zu verwenden sind die in der Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung (Pflanzliste 1) aufgef¿hrten Arten und Pflanzqualitªten.

2.2 Die º ffentlichen Gr¿nflªchen sind entlang von Wegen auf einer Breite von max. 4 m als extensive Wiesenflªchen / Sªume anzulegen.

2.3 Auf den nicht ¿berbaubaren Grundst¿cksflªchen im WA sind mind. 50 groÇ- und mittelkronige Laubbªume zu pflanzen. Zu verwenden sind die in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Pflanzliste 2) aufgef¿hrten Arten und Pflanzqualitªten.
Die MindestgrºÇe f¿r unversiegelte und nicht zu befahrende Baumscheiben betrªgt 8 m¦.

2.4 Die nicht ¿berbauten Grundst¿cksflªchen - insbesondere die Vorgartenflªchen - sind zu mind. 80 % als unversiegelte Vegetationsflªche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Schotterflªchen sind nicht zulªssig.

2.5 Bei Neubauten sind Flachdªcher sowie flach geneigte Dªcher bis 15 ÁDachneigung mit einem Flªchenanteil von mind. 80 v.H. zu begr¿nen und dauerhaft zu unterhalten. Die mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanZV gekennzeichneten Flªchen ¿ber der Tiefgarage sind vollstªndig zu begr¿nen.Es ist eine extensive Begr¿nung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mind. 12 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flªchen notwendiger technischer Anlagen. Eine Kombination von aufgestªnderten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer Begr¿nung unter den Modulen ist zulªssig.

2.6 Die AuÇenfassadenflªchen der Gebªude sind auf mind. 10 % der Fassadenlªnge mit selbst klimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begr¿nen. Die Auswahl der Arten gemªÇ Pflanzliste 3 in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung hat so zu erfolgen, dass mind. 50 % der Pflanzen eine Wuchshºhe von mind. 8 m erreichen kºnnen. Die Pflanzung hat in Gruppen zu je mind. 3 bis max. 5 Kletterpflanzen zu erfolgen. Deren Pflanzabstand untereinander betrªgt 1,0 m bis 1,5 m. Das Pflanzquartier pro Pflanzen betrªgt mind. 1 m¦.

2.7 AuÇerhalb des Geltungsbereichs ist im Stadtteil Leipziger StraÇe zwischen der Salbker StraÇe und der StraÇe Langer Heinrich auf den Flurst¿cken 10145, 10146 und 10019, Flur 439 in der Gemarkung Magdeburg eine Landschaftshecke und eine Parkanlage anzulegen.
Zur randlichen Gebietseingr¿nung sind auf einer Flªche von ca. 3.400 m¦ eine Baum-Strauch-Hecke mit einem Anteil von 25 % Heistern und 75 % Strªuchern zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Gehºlze betrªgt bei der 3-reihigen Bepflanzung zwischen den Reihen 1,0 m und innerhalb einer Reihe 1,5 m. Angrenzend an die Salbker StraÇe ist auf einer Flªche von ca. 1.500 m¦ eine Parkanlage mit 5 Bªumen und mind. 200 Strªuchern anzulegen. Zu verwenden sind die in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung aufgef¿hrten Arten und Pflanzqualitªten.

3. MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ä 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. in den angrenzenden Flurst¿cken 10000 und 10237 sind Nisthilfen f¿r Vºgel vorzugsweise mit sªdºstlicher bis nordwestlicher Ausrichtung wie folgt fachgerecht anzubringen:
- 1 Hºhle mit einem Brutraum å 14 x 19 cm und einer Flugºffnung Ï 45 mm in einer Hanghºhe von Ó 4 m an einer exponierten Stelle eines solitªren Baums
- 1 Spechthºhle mit einem Brutraum å Ï 20 x 32 cm und einer Flugºffnung å 80 x 90 mm in einer Hanghºhe von Ó 5 m an einer exponierten Stelle eines solitªren Baums
- 3 Hºhlen mit einem Brutraum å 12 x 16 cm und einer Flugºffnung Ï 32 mm in einer Hanghºhe von Ó 3 m im Gehºlzbestand
- 3 Halbhºhlen mit einem Brutraum å 12 x 16 cm und einer Flugºffnung å 11 x 8 cm in einer Hanghºhe von Ó 3 m im Gehºlzbestand

II Hinweise

Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen

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

Kampfmittel

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsflªche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender MaÇnahmen sind die Flªchen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Altlasten

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schªdliche Bodenverªnderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffªlligkeiten durch Farbe, und / oder Geruch) festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt unverz¿glich und unaufgefordert zu informieren.

Niederschlagswasser

Die ordnungsgemªÇe Beseitigung des Niederschlagswassers obliegt den jeweiligen Grundst¿ckseigent¿mern (Ä 56 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz und Ä 79 b Abs. 1 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt). Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der MaÇgaben der ÄÄ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz und 79 Abs. 4 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt grundsªtzlich auf dem Grundst¿ck zu speichern, zu versickern, zu verdunsten oder zur Bewªsserung zu nutzen. Die konkreten MaÇgaben f¿r die Entwªsserung der einzelnen Grundst¿cke ergeben sich aus der jeweiligen grundst¿cksbezogenen Zustimmung zur Entwªsserung, die von der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM) auf Grundlage der Entwªsserungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 und den Abwasserentsorgungsbedingungen der AGM erteilt wird.

Boden

In Bereichen, die f¿r eine Bepflanzung vorgesehen sind, ist der oberste Bereich als durchwurzelbare Bodenschicht i.S.d. Ä 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 wie folgt herzustellen:
f¿r Rasen in einer Mªchtigkeit von 20 - 50 cm; f¿r Flªchen mit Strauchwerk in einer Mªchtigkeit von 40 - 100 cm; f¿r die Anpflanzung von Bªumen in einer Mªchtigkeit von 50 - 200 cm.
Die Mªchtigkeit ist den Substrateigenschaften und den Standortbedingungen anzupassen.

Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des archªologischen Flªchendenkmals Magdeburger Altstadt gem. Ä 2 Abs. 2 Nr. 4 DenkmSchG LSA. Es ist mit umfanreicher Substanz an archªologischen Funden zu rechnen. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten kºnnen archªologische Grabungen erforderlich werden. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. Ä 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) im Falle unerwarteter freigelegter archªologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

Baumschutzsatzung

Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes und der Klettergehºlze als gesch¿tzter Landschaftsteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung (2023) " ist zu beachten.

Artenschutz

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gem. Ä 39 und Ä 44 BNatSchG sind zu ber¿cksichtigen.
In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fªllungen, Gebªudesanierung oder - abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehºlze und Gebªude einschlieÇlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstªtten z.B. (Vºgel, Fledermªuse) zu ¿berpr¿fen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehºrde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstªtten ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Landeshauptstadt Magdeburg

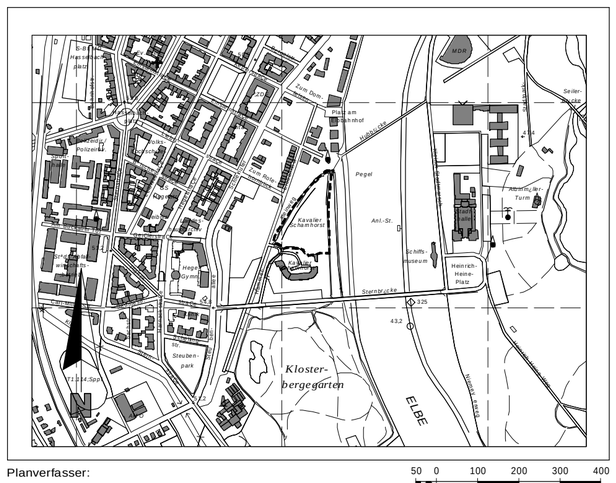
DS0348/23 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 242-2.1

HAMMERSTEINWEG OSTSEITE

Stand: Juni 2023

MaÇstab: 1 : 1.000


Klosterbergegarten
ELBE
Pegel
Stammkaserne
Heinrich-Heine-Platz
Schiffahrtsmuseum
Hegel-Gymn.
Polizeipräsidium
Stadtpark
Hauptbahnhof
Alter Markt
Hasten-Platz
Sudenburger Str.
Salbker Str.
Leipziger Str.
Langer Heinrich
Anl.-Str.
Kavalier Kalkbrenner
Otto-Richter-Straße
Alter Theaterturm
Stadtbad
Sudenburger Anger
Sudenburger Straße
Hermann-Beimler-Straße
Steinkuhle
Hermann-Beimler-Straße
Sudenburger Straße
Sudenburger Straße
Sudenburger