

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)

0,4 = 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)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

A nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a 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

F/R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizität

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

öffentliche Grünflächen

7. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

● Anpflanzung: Bäume

● Erhaltung: Bäume

9. Sonstige Planzeichen

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

Kronentraufbereich laut Luftbild 2023

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, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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 Gewerbetriebe, 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 m², für Doppelhaushälften und Reihenhäuser 300 m². Geringfügige Ausnahmen für bereits bestehende Grundstücke können zugelassen werden.

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 von in die Bebauung integrierten Garagen. Diese Außenwand kann auch als Abschirmung von dahinterliegenden Dachterrassen gemäß § 25 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 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Stellplätze sowie Zufahrten von zwei nebeneinanderliegenden Grundstücken jeweils an der Grundstücksgrenze zusammenzuliegen.

Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

§ 12 Auf der Fläche für Aufschüttungen sind Geländeauffüllungen bis auf das Höhenniveau des angrenzenden Fußwegs an der Leipziger Chaussee zulässig. Zu tieferliegenden angrenzenden Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünfläche ist das Gelände mit flachgeneigten Böschungen im Verhältnis 1 : 2 und flacher anzupassen (Ableitung von Oberflächenwasser).

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

§ 13 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)

§ 14 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 begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80 % betragen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

§ 16 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)

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

§ 18 In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein groß- oder mittelkroniger, standort- und klimagerechter Baum oder Obsthochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Planperiode 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)

§ 19 Festgesetzter Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in der nächsten Planperiode gleichwertig auf demselben Grundstück zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 25 BauGB)

§ 20 Der landschaftsbildprägende Altbaum der Art Walnuss (*Juglans regia*) auf dem Flurstück 4071 der Flur 610 (Planstraße) ist zu erhalten. Die Entwässerungsmulde ist entsprechend des Baumstandorts an der westlichen Seite der Planstraße anzuordnen. Im Traufenbereich der Gewerkzone ist die Planstraße mittels Wurzelbrücken auszubauen. Im Umkreis von 5 m (gemessen vom Stammfuß) sind folgende Maßnahmen unzulässig:

- Befestigung der Fläche mit einem luft- und wasserundurchlässigen Belag
- Schachtarbeiten für Kanäle und Leitungen
- Das Ausbringen von nährstoffhaltigen Stoffen, Herbiziden oder anderen pflanzenschädlichen Chemikalien
- Bodenverdichtung, Abgrabungen und Anschüttungen

§ 21 Entlang der Leipziger Chaussee sind im Selenraum in den dafür vorgesehenen Pflanzstreifen auf 140 m Länge mindestens 17 stadtklimafeste, schmalkronige Laubbäume heimischer Art in möglichst gleichen Abständen (8 m Pflanzabstand), als Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18 cm) zu pflanzen. Die Mindestgröße für unversiegelte und nicht zu befahrende Baumscheiben beträgt 10 m², wobei die Breite mindestens 2 m betragen muss. Abgängige Bäume sind in der nächsten Planperiode zu ersetzen.

§ 22 Die zur Bepflanzung festgesetzten öffentlichen Grünfläche am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs ist auf einer Fläche von 590 m² eine gestufte mehrreihige Baum-Strauch-Hecke aus standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern mit vorgelagerten naturnahem Krautsaum anzulegen. Die Restfläche ist als naturnahe Wiesenfläche mit hohem Kräuteranteil anzulegen. Die dichten Heckenstrukturen, der Krautsaum sowie die Wiesenfläche dienen der Förderung von Lebensräumen für den Bluthänfling (*Carduelis cannabina*, Gebüschbrüder). Es sind auf je 100 m² je 1 klein- oder mittelkroniger Laub- 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.

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

Krautsaum/ Wiesenfläche: Der Krautsaum sowie die Wiesenfläche sind mit geeignetem Regioausatz aus der Herkunftsregion "Ostdeutsches Tiefland" anzulegen und nur extensiv zu nutzen. Pro Jahr ist zwei- bis dreimaliges Mähen oder Mulchen der Krautsäume ab dem 15.06. zulässig. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

§ 23 Der Verlust potenzieller Habitatbäume für den Star (*Sturnus vulgaris*) ist durch die Anbringung von zwei Starenkästen je Grundstück auszugleichen (Anbringung an Gebäude oder Bäumen in 2 bis 6 m Höhe, Einflugloch 45mm Durchmesser, Ausrichtung nach Südost bis Ost).

§ 24 Externer Ausgleich
Der planexterne Ausgleich in Höhe von 1.096 Wertpunkten (Magdeburger Modell) erfolgt im Rahmen des Ausgleichsflächenmanagements der Landeshauptstadt Magdeburg.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 25 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hat in den WA 1 und WA 2 in Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 die Bemessung der Umfassungsbauweise von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Außenwände, Fenster, Türen, Dach, Deckenkonstruktion etc.) entsprechend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zu erfolgen, wobei von den im Planteil A dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist.

§ 26 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.

§ 27 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 > 45dB(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.

Hinweise

Einesehbarkeit 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 erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Alltasten / Bodenschutz

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/ oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und aufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen. Bei den Erdarbeiten ist mit dem Boden sorgsam umzugehen (konkrete Vorgaben zum vorsorgenden Bodenschutz siehe Begründung und Umweltbericht zum B-Plan).

Baugrund

Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen.

Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten

Die notwendigen Abstände zwischen den Gebäuden bzw. Flurstücken, die nach dem Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (Stand 28.08.2013) vorgeschrieben sind, sind einzuhalten.

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

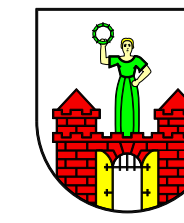
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung – in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

Niederschlagswasser

Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern (§§ 56 Satz 2 WHG, 79 b Abs. 1 WG LSA). Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Maßgaben der §§ 55 Abs. 2 WHG, 79 Abs. 4 WG LSA grundsätzlich auf dem Grundstück zu speichern, zu versickern, zu verdunsten oder zur Bewässerung zu nutzen. Die konkreten Maßgaben für die Entwässerung der einzelnen Grundstücke ergeben sich aus der jeweiligen grundstücksbezogenen Zustimmung zur Entwässerung, die von der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM) auf Grundlage der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 und der Abwasserentsorgungsbedingungen der AGM erteilt wird.

**Landeshauptstadt
Magdeburg**

Fachbereich
Stadtplanung und Vermessung

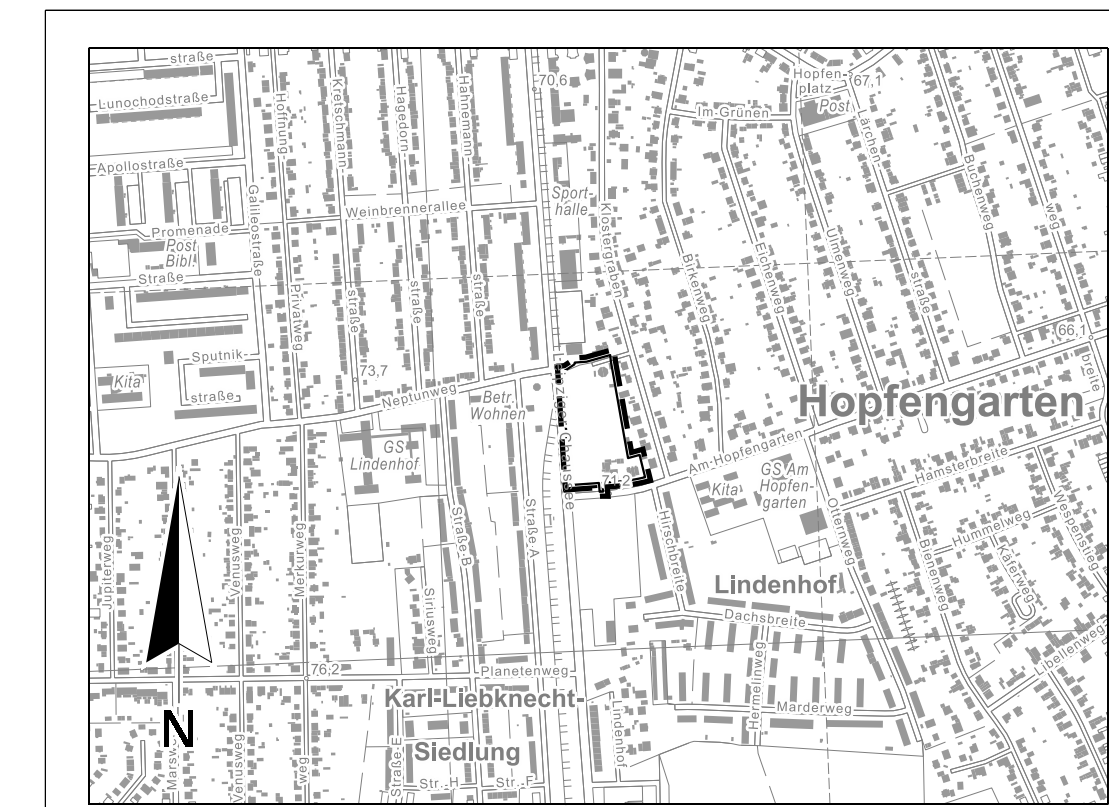


DS0098/24 Anlage 2

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 430-2
LEIPZIGER CHAUSSEE / AM HOPFENGARTEN

Stand: April 2024

Maßstab 1 : 1 000



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung
An der Steinkuhle 6
39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 04/2024