

Planteil B Textliche Festsetzungen, integrierte örtliche Bauvorschrift, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung
§ 1 Die im Planteil A festgesetzten Geschosshöhen gelten als Mindest- bzw. Höchstmaß.
§ 2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen die baurechtlichen Abstandsflächen bis zum Faktor 0,3 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB für Balkone und Aufzugsanlagen unterschritten werden.

Überbaubare Grundstücksfläche
§ 3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Nebenanlagen und Einrichtungen nur wie folgt zulässig:
- Terrassen, Kleinkinderspielplätze, Fahrradständer
- Gerätehäuser und Kleingewächshäuser bis maximal 10 m²
- Pergolen, Klopffastungen, Müllboxen
Alle übrigen Nebenanlagen und Einrichtungen werden ausgeschlossen.
Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen. Bereits vorhandene Stellplätze bleiben davon unberührt.
§ 4 Unterirdische Gebäudeteile (z. B. Tiefgaragen, etc.) bleiben bei einer Überdeckung mit einer Vegetation von mind. 0,8 m bei der Ermittlung der GRZ (nach § 19 Abs. 4 BauNVO) unberücksichtigt.
§ 5 Tiefgaragen werden nicht auf die festgesetzte Geschosshöhenzahl angerechnet (§ 21a Abs. 1 BauNVO)
§ 6 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen wie Stellplätze, Abstellflächen, Terrassen oder Wege, etc. benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Schottergärten sind nicht zulässig. Innerhalb des Bodenaufbaus sind wasserundurchlässige Sperschichten wie z. B. Abdichtbahnen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
§ 7 Auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Großfugenpflaster, etc.).
§ 8 In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum gemäß der Pflanzempfehlungsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
§ 9 Sämtliche Baumpflanzungen im Plangebiet sind in der Pflanzqualität „Hochstamm“ mit einem Stammumfang von mind. 18 cm zu erbringen.
§ 10 Bei Abgängigkeit sind sämtliche zu erhaltende Gehölzbestände in räumlichen Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen mit Gehölzen entsprechend der Pflanzempfehlungsliste zu ersetzen.
§ 11 Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung von Neubauten sind einschließlich der Dachflächen der Staffelebene 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 sowie Dachterrassen.
Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80 % betragen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
§ 12 Auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen und Aufstellflächen für z. B. Fahrräder und Müllboxen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Großfugenpflaster).
§ 13 Um den Verlust vorhandener Brutstätten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter auszugleichen, ist ein Nistkasten pro Neubau auf dem Grundstück vorzusehen.

Integrierte örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sternbogen“ gemäß § 85 BauO LSA

Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift
§ 14 Die örtliche Bauvorschrift gilt für das gesamte Plangebiet. Der räumliche Geltungsbereich gliedert sich in zwei Teilbereiche A und B auf, die wie folgt aufgliedert sind. Der Teilbereich A gilt für das Allgemeine Wohngebiet WA 1. Der Teilbereich B umfasst das Allgemeine Wohngebiet WA 2. Im Teilbereich B gelten die §§ 14, 15, 17, 18 und 19.
Die örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der baulichen Anlagen (Dächer), Außenanlagen und Werbeanlagen.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 15 Dächer von neu errichteten Gebäuden sind als begrüntes Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach auszubilden. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen sowie Dachterrassen. Eine Kombination mit aufgeständerter Solarenergieanlagen ist möglich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Der zu begrünende Dachanteil muss mindestens 80 % betragen.

Einfriedigungen
§ 16 Einfriedigungen sind zugunsten der Durchwegbarkeit zu unterlassen, es sind ausschließlich lebende Einfriedigungen zulässig. Einzäunungen zugunsten der Hundeauslaufweise im Plangebiet sind davon ausgenommen.

Gestaltung der Freiflächen
§ 17 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen vorrangig nur laubabwerfende Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzempfehlungsliste gepflanzt werden. Andere immergrüne Baum- und Strauchgehölze sind ausnahmsweise zulässig.

Werbeanlagen
§ 18 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

Genehmigungspflicht, Ordnungswidrigkeiten
§ 19 1 - Gemäß § 58 BauO LSA wird festgesetzt, dass die Errichtung oder Änderung von Einrichtungen, an die die örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, einer schriftlichen Genehmigung der Landeshauptstadt Magdeburg bedarf.
2 - Ordnungswidrig handelt gemäß § 83 BauO LSA, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen durchführt oder veranlasst, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entsprechen.

Hinweise:
Einehbarkeit 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
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltasten (Aufreten 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.
Baugrund
Die ehemaligen Baugruben wurden mit Recyclingmaterial verfüllt. Bei der Bauplanung sind die Gründungsbedingungen durch Baugrundgutachten zu ermitteln.
Aufgrund der Verfüllungen der ehemaligen Baugruben (nach Abbruch der Kellerwände des Geschosswohnungsbaus) mit Recyclingmaterial ist die Fläche im Altlastenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt Magdeburg erfasst. Insgesamt wird das Schadstoffpotential im Plangebiet als gering eingestuft.

Ver- und Entsorgungsanlagen
Für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind die entsprechenden Schutzstreifenbreiten und das Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neuanpflanzungen aller Art einzuhalten. Die genaue Lage ist bei Bedarf durch Schachtung zu ermitteln.
Im Plangebiet sind Heizkanäle vorhanden. Die genaue Lage ist bei Bedarf durch Schachtung zu ermitteln.
Im Plangebiet sind Drainageleitungen vorhanden. Die genaue Lage ist bei Bedarf durch Schachtung zu ermitteln.

Baudurchführung
In jeder Phase der Baudurchführung ist der zu erhaltende Gehölzbestand vor schädigenden Einflüssen (Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerks, Rindenverletzung u.a.) gemäß DIN 18920 zu schützen. Ausnahmen davon sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Hoher Grundwasserstand
Im Plangebiet ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden, wird empfohlen, vorab ggf. im Rahmen einer Baugrunduntersuchung – grundstücksbezogene Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen.

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. Februar 2009 ist zu beachten.
Niederschlagswasser
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12. Dezember 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 Abwasseranlage 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 nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

Ausgleichsflächen
Das Flurstück 10054 (Flur 514) ist für den externen Ausgleich des B-Plans Nr. 301-4A „Westlicher Rennebogen“ festgesetzt.

- Empfehlungsliste für Baum- und Strauchpflanzungen**
Nachfolgend sind einige Arten beispielhaft aufgeführt, die für die im Plangebiet erforderlichen Ersatzpflanzungen verwendet werden können. Einheimische Arten sind fettgedruckt.
- Klimangepasste Arten für Baumpflanzungen:**
- | | |
|--|--|
| <i>Klein- bis mittelkronige Bäume:</i>
Feldahorn (Acer campestre)
Trot-Ahorn (Acer rubrum)
Purpur-Erle (Alnus spaethiae)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Edel-Kastanie (Castanea sativa)
Blasenbaum (Koeleruteria paniculata)
Hepfenbuche (Ostrya carpinifolia)
Eisenholz (Parrotia persica)
Echte Mehlbeere (Sorbus aria) | <i>Mittel- bis großkronige Bäume:</i>
Zürgelbaum (Celtis australis)
Baumhasel (Corylus colurna)
Ginkgo (Ginkgo biloba)
Gleditschie (Gleditsia triacanthos)
Amberbaum (Liquidambar styraciflua)
Tupelobaum (Nyssa sylvatica)
Zerreiche (Quercus cerris)
Sumpfeiche (Quercus palustris)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Robinie (Robinia pseudoacacia)
Schmornbaum (Sophora japonica)
Silberlinde (Tilia tomentosa)
Japanische Zwerlkwe (Zelkova serrata)
Krim-Linde (Tilia euchlora) |
|--|--|
- Sträucher:**
- | | |
|--|--|
| Hundrose (Rosa canina)
Schlehe (Prunus spinosa)
Weißdorn (Crataegus monogyna und C. oxyacantha)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Hassel (Corylus avellana)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Liguster (Ligustrum vulgare) | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)
Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum)
Wasser-Schneeball (Viburnum opulus)
Faulbaum (Frangula alnus) |
|--|--|

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0502/22 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 229-5 mit integrierter örtlicher Bauvorschrift

STERNBOGEN

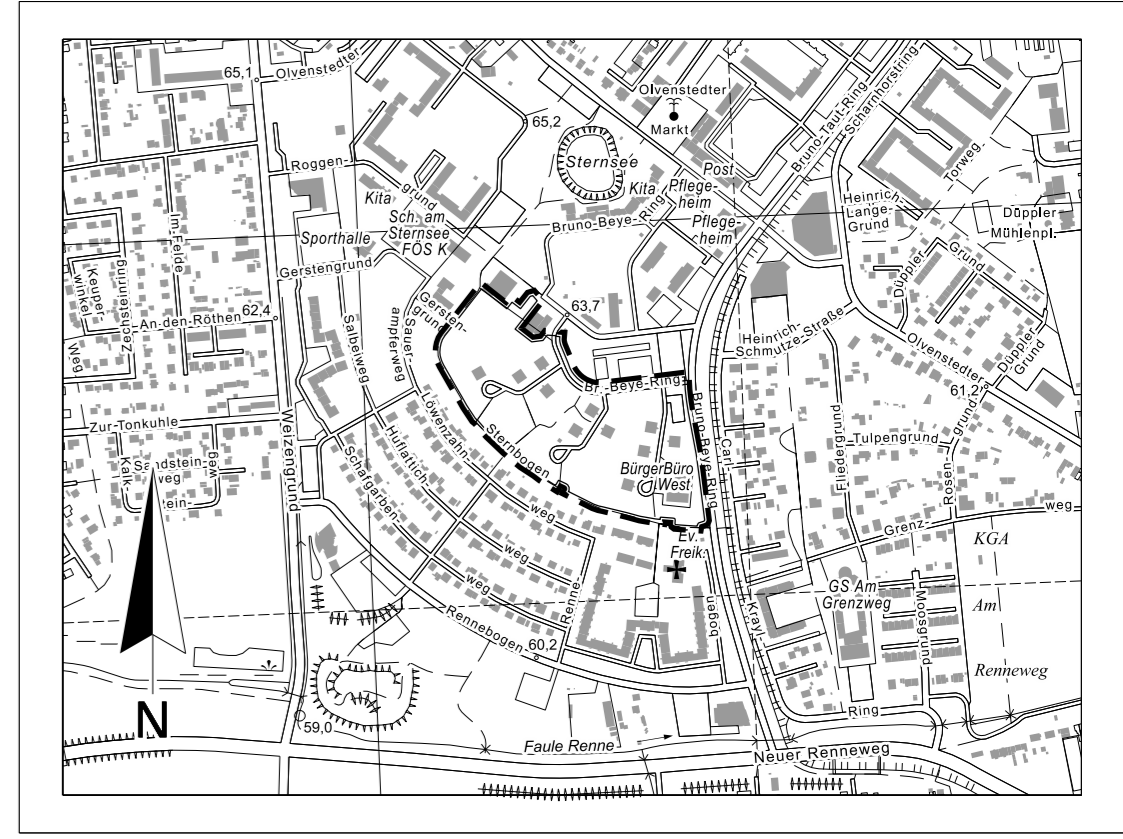
Stand: November 2022

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** 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)
IV-VI = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 20 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- F/R** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
4. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- St** Flächen für den Gemeinbedarf
- B** Bürgerbüro
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- F/R** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P** Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- P** Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- V** Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
- St** Elektrizität
7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Gr** Öffentliche Grünfläche
- S** Spielplatz
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
- Gr** Umgrenzung Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Gr** Erhaltung von Bäumen
9. Sonstige Planzeichen
- St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- St** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- St** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- St** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für Versorgungssträger zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- II. Nachrichtliche Übernahmen**
- St** SWM Fernwärme-Hauptkanal unterirdisch (FW) Schutzstreifenbreite 5 m beidseitig
- St** SWM Mittelspannungs- / Niederspannungsleitungen (MSP, NSP), Schutzstreifenbreite 1,5 m beidseitig



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

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10.000
Stand des Stadtkartenzustandes: 01/2022