



I. Planzeichenerklärungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA 1-16 Allgemeine Wohngebiete

0,4 II = Grundflächenzahl  
II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
TH=4,5m über OK Straße

0,4 (0,8) II = Grundflächenzahl  
0,8 = Geschosflächenzahl als Höchstmaß  
II = Zahl der Vollgeschosse, zwingend

0,4 (0,8) II = Grundflächenzahl  
0,8 = Geschosflächenzahl als Höchstmaß  
II = Zahl der Vollgeschosse, zwingend

0,4 (0,8) II = Grundflächenzahl  
0,8 = Geschosflächenzahl als Höchstmaß  
II = Zahl der Vollgeschosse, zwingend

☉ Höhe Kanaldeckel in Meter über NHN

☐ ED ☐ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

— Straßenbegrenzungslinie

— Straßenverkehrsflächen

— Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Ⓟ Zweckbestimmung: Anliegerstrasse/privat

Ⓥ Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich

Ⓜ+Ⓡ Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

ⓐ-ⓕ Straßentyp A - F

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 und Abs. 6 BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG)

☒ Öffentliche Grünflächen

● Anpflanzen von Bäumen

● Erhalt von Bäumen

☐ Anpflanzung von Sträuchern

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

☐ Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

☉ Zweckbestimmung: Abwasser

⚡ Zweckbestimmung: Elektrizität

Ⓡ Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

♻ Zweckbestimmung: Abfall

7. Sonstige Planzeichen

☐ Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 1 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
§ 2 Im allgemeinen Wohngebiet ist die gemäß § 19 Abs. 4 der BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ ausgeschlossen.  
§ 3 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Mindestgrundstücksgrößen für freistehende Einfamilienhäuser 600 m², für Doppelhaushälften 350 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
§ 4 Garagen und Carports sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, müssen aber einen Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen aufweisen.

§ 5 In den Baugebieten WA 1-7 wird die maximale Traufhöhe mit 4,5 m festgesetzt. Die in der Planzeichnung für allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 7 festgesetzte maximale Traufhöhe (TH) hat als Bezugspunkt die Höhenlage der jeweils angrenzenden Planstraße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Eine Abweichung von maximal 25 cm ist ausnahmsweise zulässig.

Festsetzungen zur Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG

§ 6 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.  
§ 7 Je angefangene 200 m² neuversiegelter Grundstücksfläche des Wohngebietes ist von den zukünftigen Parzellenbesitzern mind. ein Laubbaum oder ein Obsthochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Qualität ist entsprechend der Nummer 12 des Umweltberichtes auszuführen (Stammumfang von mind. 12-14 cm gemessen in 1,0 m Höhe über Erdboden)  
§ 8 Anlagen einer Grünfläche am östlichen Rand des Geltungsbereiches. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine naturnahe Bepflanzung mit offenen Wiesenflächen und unregelmäßigen Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Die Grünfläche wird als komplexe Maßnahme bestehend aus einer Muldenanlage, mit einer naturnahen Bepflanzung, Grünflächen mit Bäumen, Sträuchern und Wegeflächen angelegt. Die Muldenanlage wird nicht eingezäunt. Die Grünfläche dient neben dem Naturschutz auch als Ausgleichsmaßnahme für die durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft, als Erholungsbereich für die Anwohner und als Regenwasserauffang- und Verdunstungsanlage für das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Regenwasser im Plangebiet.

- Es ist entlang der Ostseite der öffentlichen Grünfläche, zwischen der Muldenanlage im Norden und der Straße "Am Nordenfeld" und der Muldenanlage im Süden zur Germeröder Straße in Richtung der Kleingärten eine mindestens 3 m breite freiwachsende Feldhecke aus standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Es sind auf 100 m Heckenlänge mind. 150 Sträucher und 10 Bäume zu pflanzen, (Qualität entsprechend Nummer 12 des Umweltberichtes).  
- Zur Erschließung der Fläche ist der Hauptweg mit Bitumen zu befestigen und die Nebenwege mit einer wassergebundenen Deckschicht.  
- Auf der öffentlichen Grünfläche sind je 500 m² Grünfläche 1 Baum und 25 Sträucher zu pflanzen. Zusätzlich sind auf der öffentlichen Grünfläche 22 Bäume aus dem Bebauungsplangebiet 352-2 "Schwanstraße" zu pflanzen.  
- Auf der Fläche zur Regenwasserbeseitigung (flache mit Rasen begrünnte Mulde) sind je 500 m² 2 Bäume und 20 Sträucher (überwiegend Schilfsträucher) zu pflanzen. Es sind nur Gehölze zu pflanzen, die einen wechsellagernden Grundwasserstand und zeitweises Überstauen vertragen (z.B. Weiden und Erlen). Qualität entsprechend Nummer 12 des Umweltberichtes.  
§ 9 Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB i. V. mit § 21 BNatSchG

§ 10 Die vorhandenen Straßenbäume an der Straße "Am Nordenfeld" und an der Germeröder Straße sind zu erhalten. Während der Bauphase sind die Bäume durch Zäune oder Absperren zu schützen. Bauarbeiten im Kronenraumbereich bedürfen der Genehmigung des Umweltamtes. Es ist die Richtlinie für die Anlage von Straßen Teil: Landschaftspflege zu beachten (RAS LP 4).

§ 11 Im Verkehrsraum der Straße A und F sind in den dafür vorgesehenen Pflanzstreifen auf 100 m Straßenlänge beidseitig der Fahrbahn mindestens zwölf mittelkronige Laubbäume in möglichst gleichmäßigen Abständen zu pflanzen. Die Bäume müssen eine mindestens 15 m² große beplante oder mit Rasen begrünnte, unversiegelte Baumscheibe erhalten. Qualität entsprechend Nummer 11 des Umweltberichtes.

§ 12 Entlang der Straßen B und C sind in den dafür vorgesehenen Pflanzstreifen auf 100 m Straßenlänge einseitig der Fahrbahn mindestens sechs mittelkronige Laubbäume in möglichst gleichmäßigen Abständen zu pflanzen. Die Bäume müssen eine mindestens 15 m² große beplante oder mit Rasen begrünnte, unversiegelte Baumscheibe erhalten. Qualität entsprechend Nummer 11 des Umweltberichtes.

§ 13 Als Ersatz für den Verlust der Bäume in den Alleen sind folgende Ersatzpflanzungen auszuführen. Im Verlauf der Straße "Am Nordenfeld" ist eine Winterlinde (Tilia cordata) StU 20 - 25 cm in eine vorhandene Lücke zu pflanzen. Im Verlauf der Germeröder Straße sind außerhalb des Baufeldes drei Winterlinden (Tilia cordata) StU 20 - 25 cm in vorhandene Lücken zu pflanzen.

§ 14 Auf der Grünfläche am östlichen Rand des Geltungsbereiches ist zum Beginn der Erschließung des Wohngebietes auf einer Teilfläche von 950 m² eine Ruderalflur anzulegen. Auf dieser Fläche sind 2 Bäume und 20 Sträucher anzupflanzen. Es sind standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden. Erst nach dem diese Fläche hergestellt wurde und die Funktion als Lebensraum wahrnimmt, kann die vorhandene Ruderalflur in der Südwestecke des Geltungsbereiches gerodet werden. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Fläche vor einem Befahren oder vor Ablagerungen zu schützen.

§ 15 Die vorhandene Ackerfläche darf nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (September - Mitte März) in ein Baugebiet umgewandelt werden. Damit wird die Zerstörung der Fortpflanzungsstätte vermieden (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

§ 16 Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind Dächer mit einer Firstausrichtung parallel oder in 90° zur jeweiligen Straßenseite auszuführen.

§ 17 Die Grundstückszufahrten, die an den Privatstraßen anliegenden Grundstücke, sind ausschließlich innerhalb der Privatstraßen herzustellen.

§ 18 Die Zufahrten von Grundstücken sind bei gerader Anzahl der Baugrundstücke an einer Straßenseite möglichst zusammenzuliegen.

§ 19 Die Flächen der privaten Anliegerstraßen (P) sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungunternehmer zu belasten § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

§ 20 Aufgrund der Vermässungsproblematik ist die Befestigung von Stellplätzen für PKW mit einem wasserundurchlässigen Aufbau herzustellen. Dabei ist ein Versickerungsgrad von mindestens 40% zu gewährleisten. (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Rasenwabenplatten und Schotterterrassen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

II Hinweise

Eineinheitlichkeit 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.

Grünordnung  
Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß BNatSchG ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.

Kampfmittel  
Das Bebauungsplangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Bodenschutzgesetz  
Boden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Weiterhin gilt die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere § 4. Für den Umgang mit dem Schutzgut Boden einschließlich dem anfallenden Mutterboden sind die Ausführungen im Umweltbericht der Begründung unter Punkt 4.6 zu beachten.

Alltasten  
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltasten festgestellt werden, ist das Umweltamt entsprechend den Mitwirkungsleistungen nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA), vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel. 540-2737). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.

Baugrund  
Bei der Bauplanung sind die Gründungsbedingungen durch Baugrundgutachten zu ermitteln.

Hoher Grundwasserstand  
Es gibt Hinweise auf zeitweilige intensiv verlässerte Bereiche (Drängwasser). Das Gebiet ist für eine ausschließliche Versickerung von Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu vermeiden. Der Bereich südlich der Germeröder Straße ist in der Arbeitskarte der unteren Wasserbehörde zu verlässerten Gebieten erfasst. Auf die Notwendigkeit der Erstellung eines Bodengutachtens vor Baubeginn wird hingewiesen.

Gutachten -Brutvogelkartierung  
Die Erfassung der Auflauna erfolgte im Plangebiet vom März bis Juli 2018. Die Ergebnisse sind im Gutachten zu finden, und werden durch den städtebaulichen Vertrag realisiert. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Verkehrsfläche (Planstraße F) mit besonderer Zweckbestimmung ist ein verkehrsbenutzter Bereich. Dort werden verkehrsberuhigende Maßnahmen durch bauliche Anlagen (z.B. Bäume im öffentlichen Verkehrsraum) im Rahmen der Erschließungsplanung genau festgelegt.

III Nachrichtliche Übernahmen

Archäologie allgemein  
Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt ist aufgrund der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archaischer Funde sofort zu informieren und die Arbeiten im betroffenen Bereich sofort einzustellen. Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen".

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 Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebserforderliche 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.

