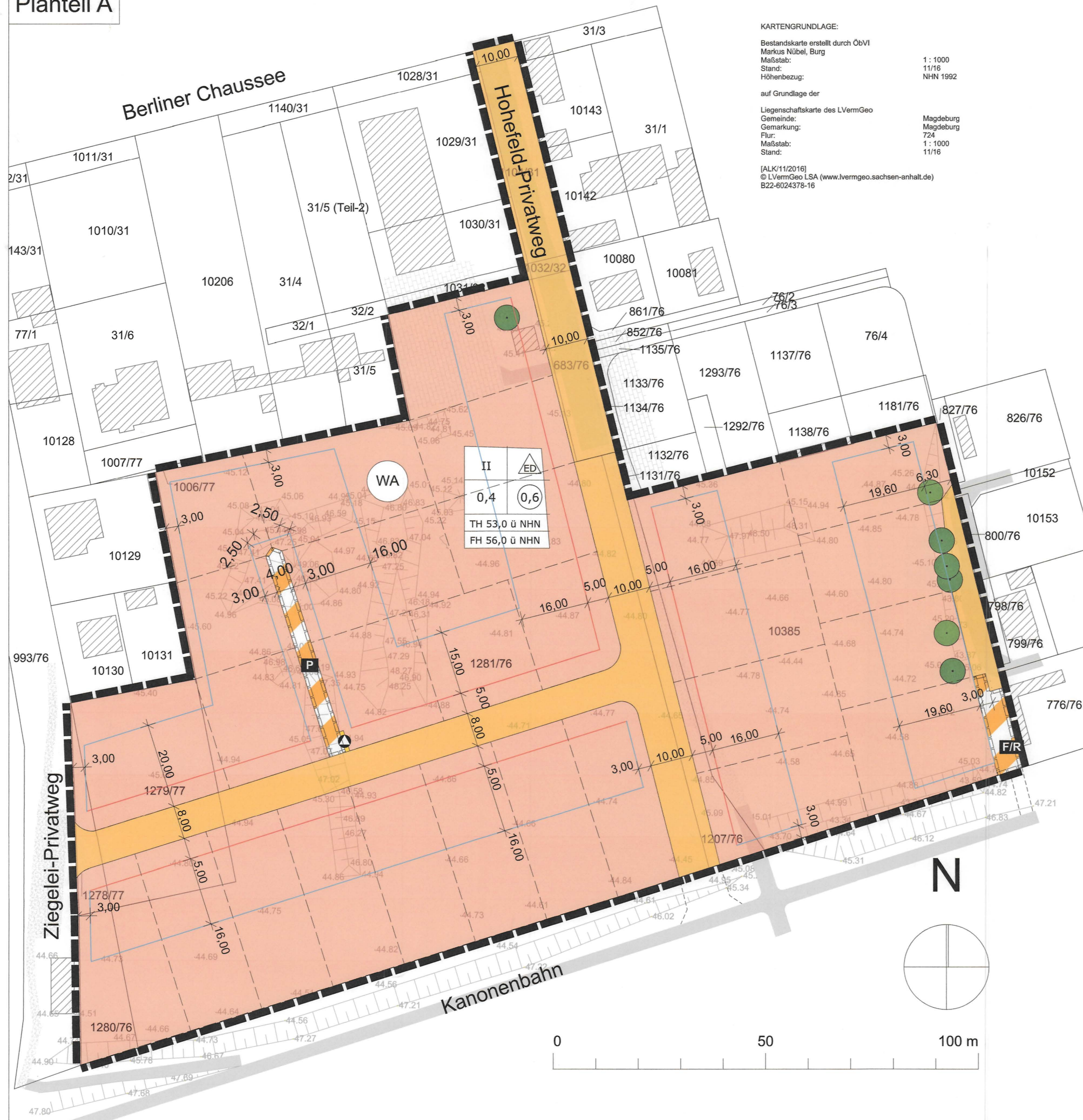


# Planteil A



**KARTENGRUNDLAGE:**  
Bestandskarte erstellt durch ÖbVt  
Markus Nübel, Burg  
Maßstab: 1 : 1000  
Stand: 11/16  
Höhenbezug: NHN 1992

auf Grundlage der  
Liegenschaftskarte des LVerGeo  
Gemeinde: Magdeburg  
Gemarkung: Magdeburg  
Flur: 724  
Maßstab: 1 : 1000  
Stand: 11/16

[ALK/11/2016]  
© LVerGeo LSA (www.lvergeo.sachsen-anhalt.de)  
B22-6024378-16

## Planzeichenerklärung

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

### I. Planzeichenerfassung

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)

II 0,4 0,6  
0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. §16 BauNVO)  
0,6 = Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. §20 BauNVO)  
II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. §20 BauNVO)  
TH = Traufhöhe bezogen auf Höhe Normalnull (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. §16 Abs. 1 BauNVO) als Höchstmaß  
FH = Firsthöhe bezogen auf Höhe Normalnull (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. §16 Abs. 1 BauNVO) als Höchstmaß

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

Baulinie (§23 Abs. 2 BauNVO)  
Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

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

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung, 3m breiter Fuß-/ Radweg wird in dieser Trasse errichtet.  
private Straßenverkehrsfläche  
öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Stellplatzfläche für Abfallbehälter

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

Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)  
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
Zweckbestimmung Privatstraßen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger  
geplante Parzellengrenze

II. Bestandsangaben

Gebäude  
10128 Flurstücksnummer  
Flurstücksgrenze  
Schulthalten

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 24.04.2018 den Bebauungsplan Nr. 256-2 "Wohnpark Hohefeld" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 23.09.2018  
Oberbürgermeister

Verfahren  
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 08.11.2001 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256-2 "Wohnpark Hohefeld" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 27.12.2001 über das Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 23.09.2018  
Oberbürgermeister

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß §1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Magdeburg, den 23.09.2018  
Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.06.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, den 23.09.2018  
Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 256-2 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 256-2 "Wohnpark Hohefeld" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 23.09.2018  
Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 18.05.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 256-2 und der Begründung mit Zusatzbeschluss zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.06.2017 über das Amtsblatt Nr. 17 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 23.09.2018  
Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.07.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 23.09.2018  
Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am 24.04.2018 den Bebauungsplan Nr. 256-2 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 23.09.2018  
Oberbürgermeister

Es wird hiermit bezeugt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 256-2 übereinstimmt.

Magdeburg, den 23.09.2018  
Stadtplanungsamt

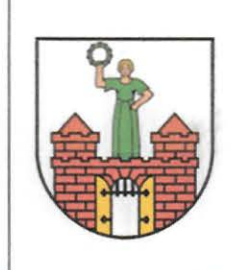
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 256-2 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 23.09.2018 wird hiermit ausgelegt.

Magdeburg, den 23.09.2018  
Oberbürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächen-nutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den  
Stadtplanungsamt

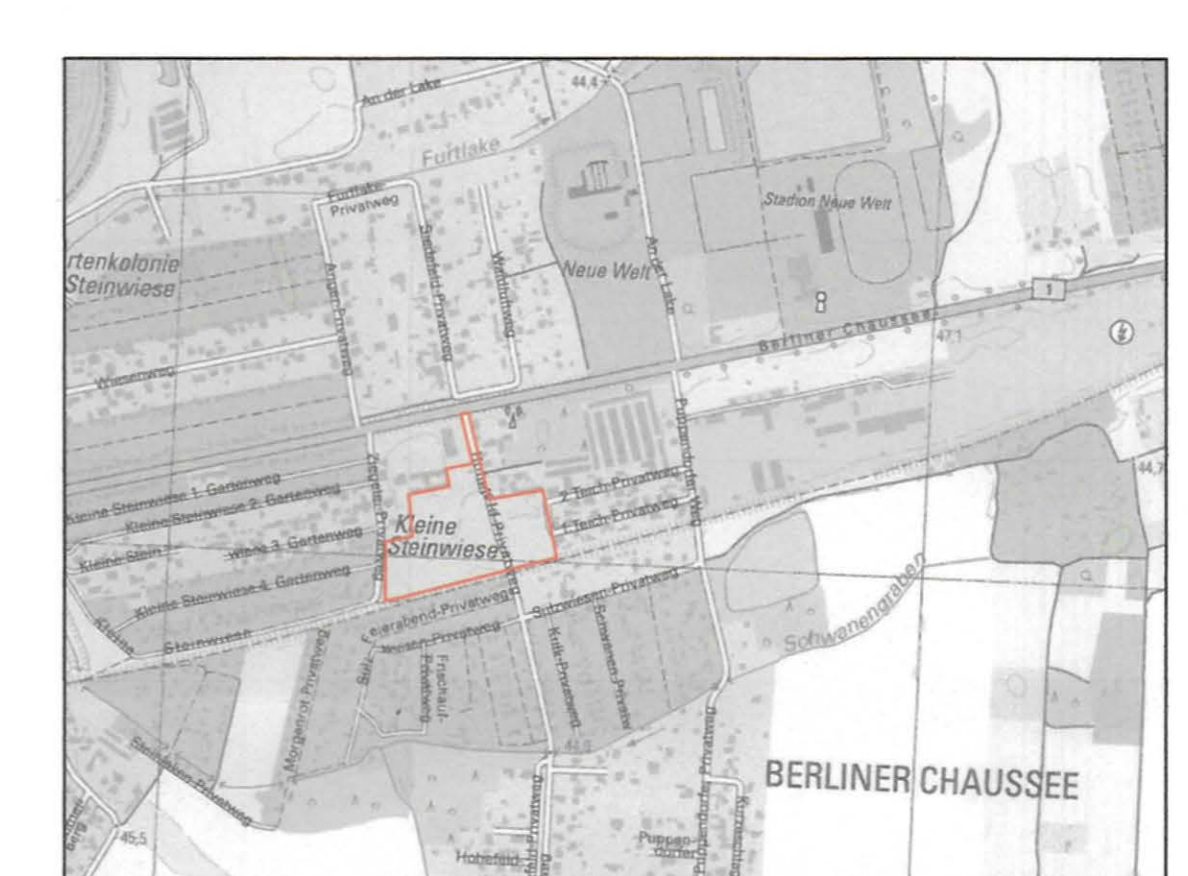
Landeshauptstadt  
Magdeburg



DS0222/18 / Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 256-2  
WOHN-PARK HOHEFELD  
Stand: September 2018

M 1:500



Planverfasser:  
Architekt Dipl.-Ing.  
André Schmedde  
Bismarckstraße 3  
39104 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10.000  
Stand: 05.12.2016

# Planteil B

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. (§4 BauNVO) und die Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), sind im Bereich dieses Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

### 2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

§2 Die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500 m² und für Doppelhaushälften 350 m². (§ 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB)

§3 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen ist nicht zulässig. (§ 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO)

### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

§4 Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist gem. §12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Zufahrt hierzu, als zweiter Stellplatznachweis, ist hiervon ausgenommen.

§5 Die Höhe baulicher Anlagen ist als Höchstmaß festgesetzt. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die absoluten Höhen im System NHN1992. Überschreitungen durch notwendige punktuelle Einrichtungen und Anlagen, wie z.B. Schornsteine und Klimaanlage sind zugelassen.

§6 Die Überschreitung der rückliegenden Baugrenzen um max. 3m durch ebenerdig angelegte Terrassen sowie Garagen und Carports ist gem. §23 Abs. 3 BauNVO zulässig. §3 bleibt davon unberührt.

§7 Die maximale Höhe von Mauern und anderen Einfriedungen darf zu den öffentlichen Straßen 1,3 m und zu den von den Anliegerstraßen ausgehenden öffentlichen Fuß- und Radwegen 1,8 m nicht überschreiten (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

### 4. GRÜNDNERISCHER FESTSETZUNGEN

§8 Auf allen privaten Grundstücken ist mindestens ein Baum standortheimischer Gehölze mit einem Mindeststammumfang von 16-18cm je Parzelle zu pflanzen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)  
Wird auf Grundstücken mit geschütztem Baumbestand mindestens 1 geschützter Baum erhalten, so entfällt die Pflicht des Grundstückserwerbers zur Neupflanzung.  
Hinweise:  
Als einheimische Bäume 1. oder 2. Ordnung sind insbesondere zulässig: Bergahorn, Esche, Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche  
Als weitere einheimische Laubgehölze sind insbesondere zulässig: Wildapfel, Wildbirne, Eingriffiger Weißdorn, Haselnuß, Hundsrose, Schlehe, Schwarzer Holunder

### 5. MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§9 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu speichern, zu verdunsten oder zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)  
Versickerungsanlagen sind mindestens 6m entfernt von Gebäuden anzuordnen. Bei der Versickerung sind die standortkonkreten Bedingungen und die Regeln der DAW-A 139 zu beachten.

### HINWEISE

**Alltlasten**  
Sollten bei Erdarbeiten, Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltlasten ( Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch ) festgestellt werden, ist das Umweltamt zu informieren. Erdarbeiten sind in dem betroffenen Bereich einzustellen.

**Grundwasser**  
Ein Grundwasseranstieg auf bis zu 1m Tiefe unter Geländeoberkante ist bei Hochwassersituationen möglich. Bei der geplanten Errichtung von Kellern ist dies baulich zu berücksichtigen. Vor Baubeginn ist ein Bodengutachten einzuholen.

**Tiefenbohrungen**  
Tiefenbohrungen für Erdwärme etc. sind bei der unteren Wasserbehörde genehmigen zu lassen.

**Herstellung von Grünflächen - Bodenschutz**  
In Geländebereichen, die zur Herstellung von Grünflächen vorgesehen sind, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten. In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist die durchwurzelbare Bodenschicht in der nachfolgend angegebenen Regelmächtigkeit herzustellen; dabei ist das Setzungsverhalten des verwendeten Materials zu berücksichtigen:

Folgenutzung	Vegetationsart	Regelmächtigkeit in cm
Landschaftsbau	Rasen	20 bis 50
Landschaftsbau	Stauden und Gehölze	40 bis 100

Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i. S. v. § 2 Nr. 1 BBodSchV aufgebracht werden, welches die Schadstoffgehalte der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einhält. Soweit keine Vorsorgewerte festgelegt sind, sind die Zuordnungswerte Z0 im Feststoff nach Tabelle II.1.1-2 und Z0 im Eluat nach Tabelle II.1.2-3 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M20, TR 806) vom 05.11.2004 einzuhalten.

In Hinblick auf den Nährstoffgehalt der Materialien sowie die Art und Weise des Aufbringens sind § 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV zu beachten. Dabei ist die DIN 18919 (12.16) zu berücksichtigen. Die Einhaltung der Schad- und Nährstoffgehalte, Art und Menge des aufgetragenen Bodenmaterials sowie die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht sind durch Vorlage geeigneter Unterlagen (Analysen gemäß den Vorgaben in Anhang 1 der BBodSchV, Auszüge aus dem Bautagebuch, Aufmasszeichnungen, Rechnungen o.ä.) nachzuweisen.

**Kampfmittel**  
Der gesamte Bereich ist insgesamt als ehemaliges Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverachtfläche ausgewiesen, weshalb bei der Durchführung von erdberührenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden muss. Insoweit sollten Flächen, auf denen künftig erdberührende Maßnahmen vor genommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein solcher Kampfmittel überprüft werden.

**Einschbarkeit 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.

**Immissionsschutz**  
Durch die 350m weit entfernte Schießbahn nordwestlich der B1 kann es zeitweise zu Geräuschbelastungen kommen.

**Verkehrslärm**  
Zu erwartende Geräuschsituation im Norden des Baugebietes durch B1: Tags 65 dB(A), Nachts 55 dB(A)  
Bei der Bebauung der nördlichen Baugrundstücke ist die Nähe zur B1 durch bauliche Maßnahmen und Ausrichtung der Grundrisse zu berücksichtigen. Die Gebäude können durch folgende Maßnahmen geschützt und damit auf die zu erwartende Geräusch-Situation eingestellt werden (in Kurz-Form):  
• Anordnen schutzbedürftiger Bereiche derart, dass eine best-mögliche Abschirmung durch (eigene oder fremde) Baukörper gewährleistet ist  
• (ohnehin erforderliche) mechanische Be- und Entlüftung schutzbedürftiger Räume, um ausreichende Luft-Wechsel bei geschlossener Gebäudehülle zu sichern  
• Dimensionieren von Fenstern und (leichten) Dächern entsprechend dem angestrebten akustischen Komfort und der Frequenz-Struktur zu erwartender Geräuschmuster (kosten-neutral bei fachgerechter Planung).

**Schutzstreifen (Leitungsbestand):**  
Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie in Anlehnung an die DIN 1998 vom Mai 1978 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) und die DVGW Arbeitsblätter G 472 (Gasleitungen bis 10 bar - Errichtung) sowie W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Planung). Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten. Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben der GW 125 und des DWIA Merkblatts M162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einzuhalten. Für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Unterhaltung der geplanten abwassertechnischen Anlagen ist - jeweils in Abhängigkeit von der Nennweite der Kanalanlagen - eine Mindestschutzstreifenbreite nach Maßgabe des Merkblatts „Schutzstreifen für abwassertechnische Anlagen“ einzuhalten.

**Nachrichtliche Übernahmen**  
**Archäologie allgemein**  
Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archaischer 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 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 nachprüfbareren Unterlagen nachzuweisen.