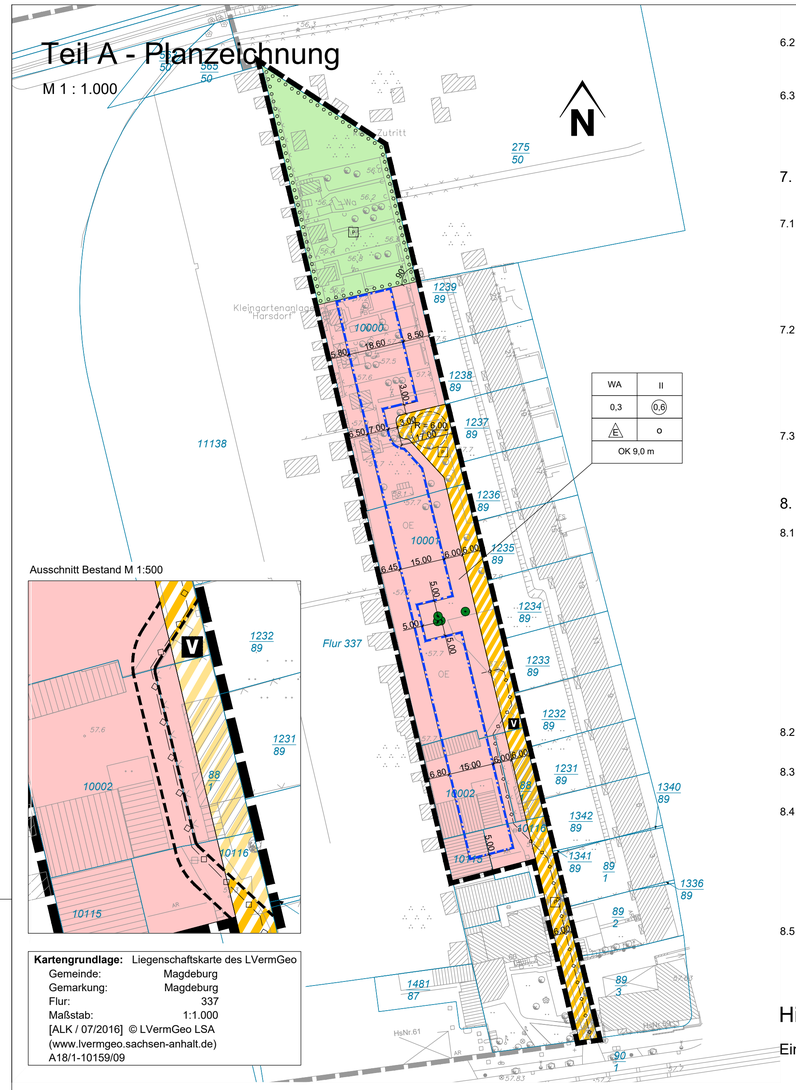
Teil A - Planzeichnung

M 1 : 1.000



Ausschnitt Bestand M 1:500

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des LVermGeo
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 337
Maßstab: 1:1.000
[ALK / 07/2016] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18/1-10159/09

Planteil B
Textliche Festsetzungen

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

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.3 Die festgesetzte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet WA ist auf dem Flurstück 10000 gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zum Abschluss der Verwirklichung der textlichen Festsetzung 6.3 nicht zulässig. Bis zum Eintritt der in dieser textlichen Festsetzung genannten aufschiebenden Bedingung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird das Flurstück 10000 als private Grünfläche festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die zulässige Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht überschritten werden.

3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA muss jeweils mindestens 1.200 m² betragen.

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

Die festgesetzte Nutzung als Verkehrsfläche ist auf dem Flurstück 88/1 gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zur vollständigen Beseitigung des auf diesem Flurstück vorhandenen Gebäudes unzulässig.

5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Zuwegungen sowie Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Großfugenpflaster) herzustellen.

6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten und zur Versickerung bzw. Verdunstung zu bringen. Dies schließt auch das auf der festgesetzten Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser ein.

6.3 Auf dem Flurstück 10000 sind die vorhandenen Gartenlauben zurück zu bauen sowie deren Grundflächen und die nicht versickerungsfähig befestigten Wegeflächen zu entsiegeln. Dies gilt nicht für Gartenlauben, die auf der westlichen Grenze des Flurstücks 10000 stehen und sich nur zu einem untergeordneten Anteil auf diesem Flurstück befinden.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird auf Teilflächen der Flurstücke 10001 und 10002 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Baugrundstücke nördlich der Flurstücke 88/1 und 10002 sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist nur bis zur Verkehrsübergabe der auf den Flurstücken 88/1 und 10116 festgesetzten Verkehrsfläche zulässig. Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 3,5 m. Auf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden.

7.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird auf Teilflächen des Flurstücks 10016 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Baugrundstücke nördlich des Flurstücks 10016 sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist nur bis zur Verkehrsübergabe der auf den Flurstücken 88/1 und 10116 festgesetzten Verkehrsfläche zulässig. Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Mindestbreite von 3,5 m. Auf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden.

7.3 Auf der festgesetzten privaten Verkehrsfläche wird auf deren gesamter Länge und Breite ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Nutzer der Baugrundstücke nördlich des Flurstücks 10016 festgesetzt.

8. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen

8.1 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Biotopverbund" ist eine Streuobstwiese aus mindestens 17 gebietsheimischen Obstbaumsorten unter Beachtung der Grenzabstände für Bäume nach § 34 Abs. 1 Nachbarschaftsgesetz (NbG) anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB). Die Anpflanzung der Bäume hat spätestens mit der Aufnahme der Nutzung im Sinne des § 81 Abs. 2 BauO LSA in dem ersten Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA zu erfolgen. Die Bäume sind als Hochstämme 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 8-10 cm, einer Stammhöhe von mindestens 180 cm sowie arttypischer Verzweigung, Beastung, Belaubung und mangelfreiem Stamm zu pflanzen. Die Bäume sind jeweils in einem Abstand voneinander von mindestens 10 m und von mindestens 5 m zum Rand der Grünfläche zu pflanzen. Die Bäume sind mit Pfählen (Dreibock) zu sichern. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. An den Abschluss der Fertigstellungspflege im Sinne des Abschnitts 7 der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten" (Ausgabe Juni 2016) für die anzupflanzenden Bäume hat sich eine mindestens fünfjährige Entwicklungspflege im Sinne der DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen" (Ausgabe Dezember 2016) anzuschließen. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils auf den Abgang folgenden Pflanzperiode durch gleichwertige Obstbäume zu ersetzen.

8.2 Abgängige Bäume mit Erhaltungsgebot sind gleichwertig zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen abgängiger Bäume mit Erhaltungsgebot sind Abweichungen vom bisherigen Standort um bis zu 10 m zulässig.

8.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB).

8.4 Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind einschließlich der Dachflächen der Staffelgeschosse vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist mindestens eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Der zu begrünende Anteil an den Flachdächern sowie den flach geneigten Dächern muss mindestens 80% betragen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist zulässig. Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB).

8.5 An den Gebäuden sind mindestens die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 20 m² mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Baulich geschlossene Fassadenabschnitte sind Fassadenflächen, die nicht von Fenstern oder Türen unterbrochen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB).

Hinweise

Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen

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

Altlasten

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Archäologie

Nach § 9 Abs. 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 Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gemäß § 5 Abs. 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.

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" (Ausgabe Juli 2014) sowie in Anlehnung an die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen - Richtlinie für die Planung" (Ausgabe Juli 2018) und die DVGW-Arbeitsblätter G 472 "Gasleitungen bis 10 bar Betriebsdruck aus Polyethylen (PE 80, PE 100 und PE-Xa) - Errichtung" (Ausgabe 2000) sowie W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV); Teil 1: Planung" (Ausgabe 2015).
Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben des DVGW Merkblatts GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" (Ausgabe 2013) und des DWA-Merkblatts M162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" (Ausgabe 2013) 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.

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

I. Planzeichenfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet WA	(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

o	offene Bauweise	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl, z.B. 0,4	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 1 BauNVO)
0,6	Geschossflächenzahl, z.B. 0,6	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 Abs. 2 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 Abs. 1 BauNVO)
OK	Höhe baulicher Anlagen, Höchstmaß für Oberkante	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

E	Einzelhäuser	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Nutzungsschablone

Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl
Hausform	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante (OK) in m über Gelände	

5. Verkehrsflächen

P V	private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6. Abfallentsorgung und Versorgungsleitungen

—◇—◇—	Versorgungs- und Abwasserleitungen unterirdisch	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

7. Grünflächen

P	private Grünflächen Zweckbestimmung: Biotopverbund	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

9. Sonstige Planzeichen

	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht siehe Nr. 7 der textlichen Festsetzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des übrigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	

Bestandsangaben

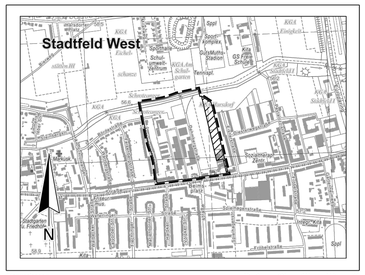
	Flurstücksgrenze
10116	Flurstücksnummer
59	Gebäudebestand mit Hausnummer
	Böschungen
	Baum mit Baumkrone (Auswahl)
	Zaun/ Mauer (Auswahl)
×80.67	Höhen m ü. NHN

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0179/21 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 312-2
GROSSE DIESDORFER STRASSE / DEHMBERGSTRASSE,
im Teilbereich
Stand: April 2021

M 1 : 1 000



Planverfasser:
Baumeister Ingenieurbüro GmbH Bernburg
Steinstraße 3i
06406 Bernburg

50 0 100 200 300 400
Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 04/2021

© Planteil_ 312/2/4 Plan Magdeburg Große Diesdorfer Straße/Dehmbergstraße/Plan 1000.1.dwg