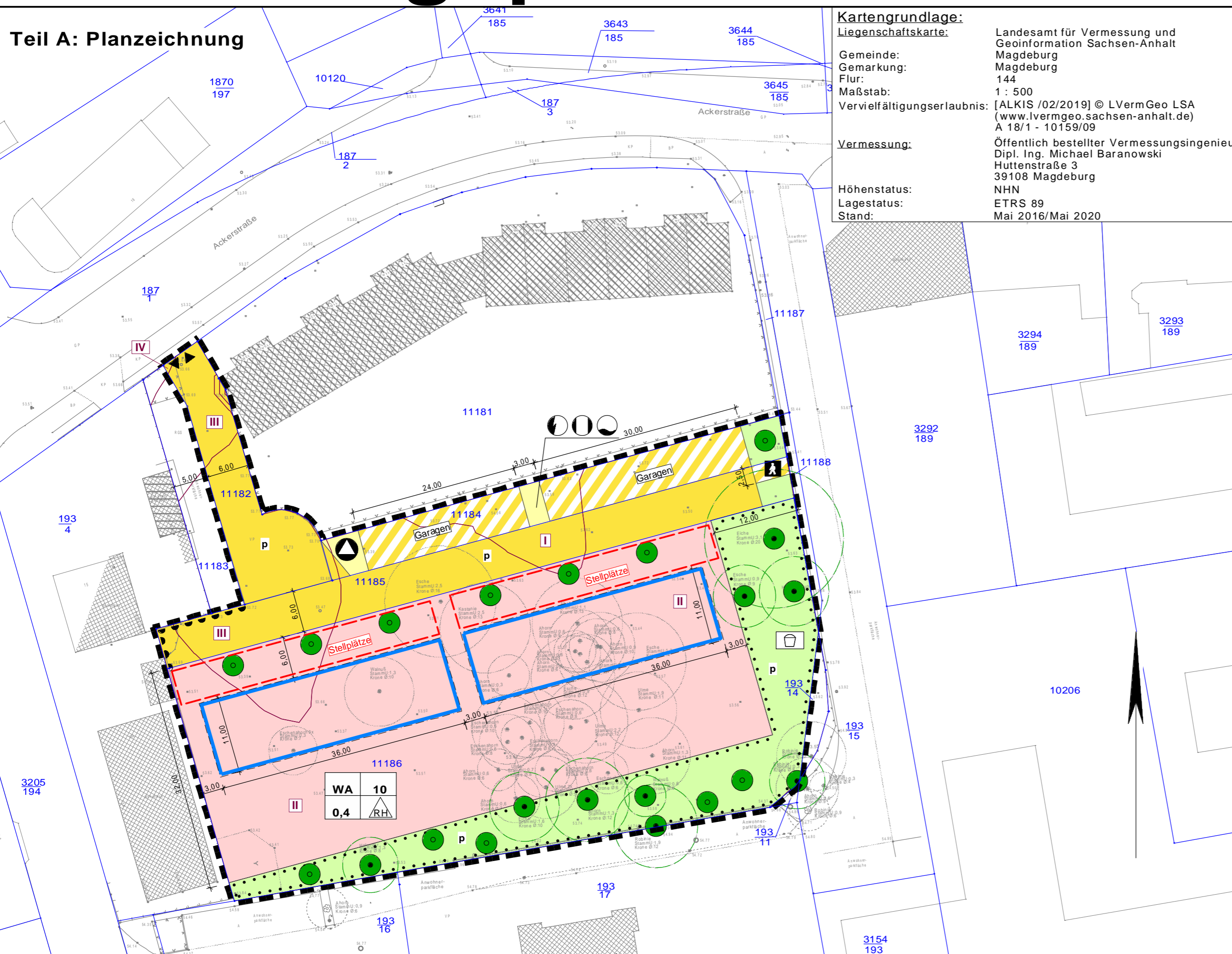


# Bebauungsplan Nr. 402 - 6 "Ackerstrasse"

## Teil A: Planzeichnung



### Kartengrundlage:

**Liegenschaftskarte:**  
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
 Magdeburg  
 Gemarkung: 144  
 Flur: 144  
 Maßstab: 1 : 500  
 Vervielfältigungserlaubnis: [ALKIS /02/2019] © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 - 10159/09

**Vermessung:**  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Dipl. Ing. Michael Baranowski  
 Huttenstraße 3  
 39108 Magdeburg  
 NHN  
 ETRS 89  
 Stand: Mai 2016/Mai 2020

### Planzeichnerklärung

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 4 BauNVO	Höhe baulicher Anlagen (OK) in m über 53 m NHN § 18 BauNVO
Grundflächenzahl § 17 BauNVO	Bauweise § 22 BauNVO
<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
nur Reihenhäuser zulässig	
<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen p - privat	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Garagen	
Fußgängerbereich	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Einfahrt / Ausfahrt	
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	
Zweckbestimmung: Abfall	Wasser
Fernwärme	Elektrizität
<b>Grünflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Grünfläche, privat	
Zweckbestimmung: Spielplatz	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Neupflanzung Baum	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Erhaltung Baum	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
<b>Stellplätze</b>	
Zweckbestimmung: Stellplätze	
Lärmpegelbereiche nach DIN 4109*	
I ≤ 54 dB(A)	III ≤ 56 dB(A)
II ≤ 55 dB(A)	IV ≤ 57 dB(A)

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### I Planungsrechtliche Textfestsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**
  - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**
    - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
    - Zulässig sind Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.
    - Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
      - der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
      - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.
    - Ausnahme können gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.
    - Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung:
      - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
    - Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
      - Anlagen für Verwaltungen
      - Gartenbautriebe
      - Tankstellen
 werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)**
  - Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.
- Festsetzungen zu Verkehrsflächen, Geh-, Fahr und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)**
  - Die privaten Verkehrsflächen dürfen sowohl von den Anliegern als auch von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen, Fahrzeugen der Abfallwirtschaft sowie von Ver- und Entsorgungsträgern genutzt werden.
- Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - Zum Schutz gegen Außenlärm müssen im gesamten Plangebiet die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (Wohn-, Büro- und Arbeitsräume) den Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Januar 2018), Kapitel 7.1 "Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen" entsprechen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Schotterrassen, Großfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.).
- Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
  - Im Geltungsbereich sind innerhalb der privaten Grünfläche 6 großkronige Laubbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen. Südlich der Privatstraße sind innerhalb der Stellplatzanlage im allgemeinen Wohngebiet 6 Laubbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
  - Die Mindestgröße für unversiegelte und nicht zu befahrende Baumscheiben beträgt 10 m<sup>2</sup>, wobei die Breite mindestens 2 m betragen muss.
  - Bei Neubauten sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung mit einem Flächenanteil von mind. 80 v.H. zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mind. 12 cm Dicke vorzusehen. Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mind. 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer Begrünung unter den Modulen ist zulässig.

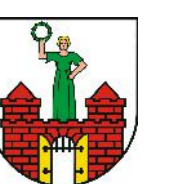
### II Hinweise

- Einhaltbarkeit 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.
- Hinweis auf Bombenabwurfgebiet**  
 Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
- Hinweis auf 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 vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.
- Hinweis zum 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 Abwasseranlagen 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 nachprüfbarer Unterlagen nachzuweisen.
- Hinweis auf Bodendenkmale**  
 Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.
- Hinweis auf die Baumschutzsatzung**  
 Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung" ist zu beachten.
- Hinweis zum Artenschutz**  
 Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. § 39 und 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen. In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen, Gebäudesanierung oder -abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten z.B. (Vögel, Fledermäuse) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten ist entsprechender Ersatz zu leisten.
- Hinweis zum Nachbarschaftsgesetz**  
 Die Vorgaben zu Grenzabständen für Bäume, Sträucher und einzelne Rebstöcke des Nachbarschaftsgesetzes gemäß § 34 Abs. 1 Nbg sind zu berücksichtigen.

### Darstellungen der Plangrundlage

11186 Flurstücksnummer Flurstücksgrenze

Landeshauptstadt  
Magdeburg



DS 0167/21 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

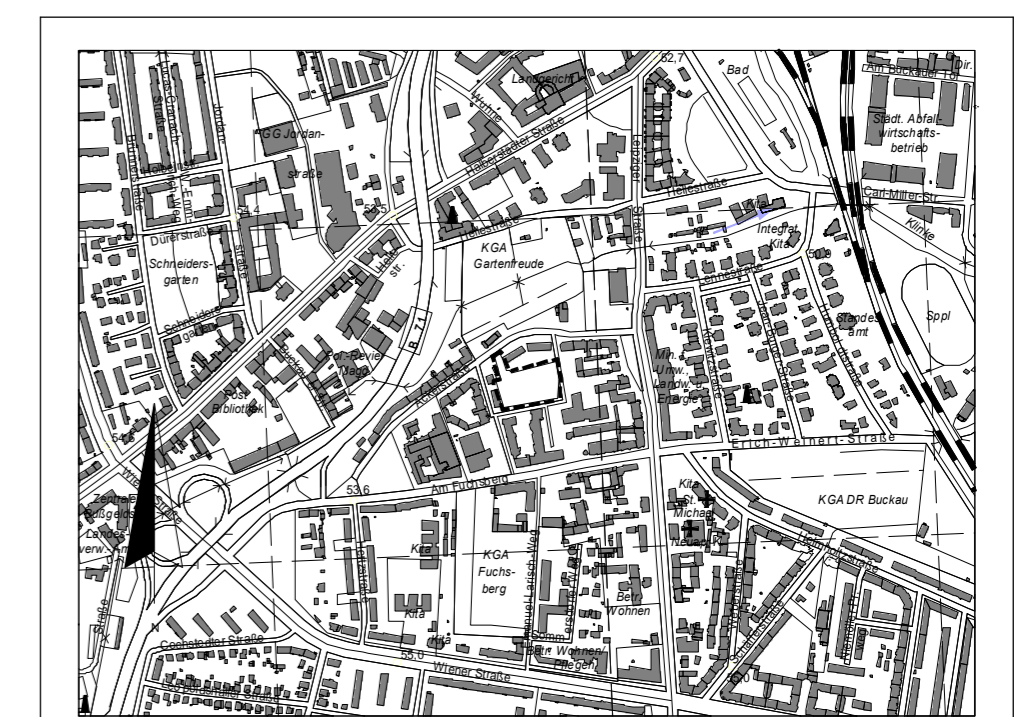
Entwurf des Bebauungsplans Nr. 402 - 6

ACKERSTRASSE

Stand: April 2021

geändert gemäß Stadtratsbeschluss vom 15.07.2021

Maßstab: 1 : 500



Planverfasser:  
STEINBRECHER u. PARTNER  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Halberstädter Straße 40a  
39112 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
Stand des Stadtkartenauszuges: 05/2020