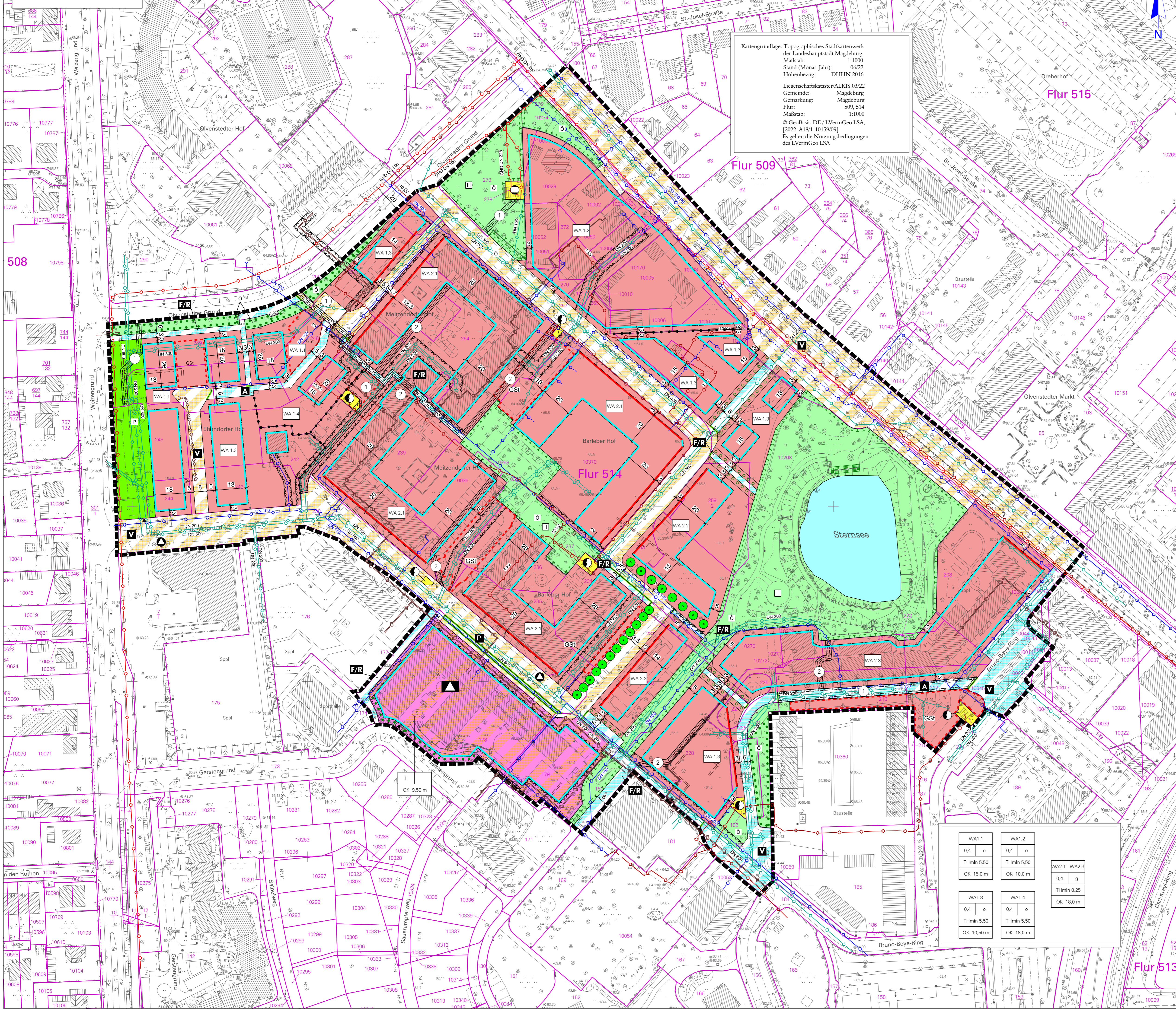


Planteil A



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

- I. Planzeiherfestsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
4. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB und Art. 6 BauGB)
9. 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)
II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Gestaltung unterirdisch mit beidseitigem Schutzstreifen...

Planteil B Textliche Festsetzungen, Integrierte Örtliche Bauvorschrift, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1. In den allgemeinen Wohngebieten sind in § 4 Abs. 2 unter Punkt 2 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) genannten allgemein zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
2. In den allgemeinen Wohngebieten sind in § 4 Abs. 3 unter Punkt 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. In den allgemeinen Wohngebieten können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. § 9 Abs. 2a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² (Magdeburger Laden) zugelassen werden.
Erweiterter Bestandschutz (§ 1 Abs. 8 BauGB)
4. Im Plangebiet genehmigte zulässige Gebäude können dauerhaft, erweitert, baulichen Bestandschutz, Erneuerung der Einsatzbestimmungen sind allgemein zulässig, sofern die ursprünglich genehmigte Kubatur und Nutzung beibehalten bleiben. Erweiterungen und Nutzungsänderungen sind nur ausnahmsweise zulässig.
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
5. Als Traufhöhe gilt die äußere Schnittlinie zwischen der senkrecht aufliegenden Außenwand und der Dachhaut (Traufe einsch. Attika). Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhe der vor dem Baugrundstück gelegenen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
6. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Blitzschutzanlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Anlagen zur Be- und Entlüftung.
7. Die Grundflächenzahl in den allgemeinen Wohngebieten beträgt GRZ=0,4.
Für die am Weizengrund gelegenen Grundstücke (WA 1.1) können die zugehörigen privaten Grünflächen bei der Ermittlung der zulässigen GRZ mit herangezogen werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO).
Überschaubare Grundstücksfläche (§ 9 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
8. In den allgemeinen Wohngebieten sind die im § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO festgesetzten Baulinien und Baugrenzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen um höchstens 1,50 m und nicht mehr als 30 % der gesamten Fassadenlänge durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Erker, Balkone und Außenterrassen zulässig.
9. Im Einzelfall kann von der Einhaltung der Baulinie bzw. Baugrenze befreit werden, sofern dadurch der betroffene Baumbestand erhalten wird.
Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 3 BauNVO)
10. Die private Stellplatzanlage des Gewerbetriebs im Bruno-Beye-Ring dient ausschließlich der Nutzung der Anwohner der Bestandsbebauung auf dem gegenüberliegenden Straßenseite im WA 2.1.
11. Die private Stellplatzanlage im Roggengrund zwischen 'Barleber Hof' und 'Mietzendorfer Hof' dient ausschließlich der Nutzung durch Anwohner der vorgenannten Grundstücke im WA 2.1.
12. Die private Stellplatzanlage entlang der Stichstraße 'Ovenstedter Grund' dient ausschließlich der Nutzung der anliegenden Anwohner der Bestandsbebauung 'Mietzendorfer Hof' im WA 2.1.
13. Die private Stellplatzanlage im Roggengrund zwischen 'Mietzendorfer Hof' und 'Ebenendorfer Hof' dient ausschließlich der Nutzung der Anwohner der Bestandsbebauung des 'Mietzendorfer Hof' im Roggengrund (WA 2.1).
14. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 - 2.3 sind ebenerdige Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der unter den §§ 10 - 13 ausgewiesenen Stellplatzanlagen zulässig.
Grundstückszufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
15. Die Erschließung des Bereichs 'Ebenendorfer Hof' aus Nordosten aus der Stichstraße 'Ovenstedter Grund' kann über die Fläche zum Anfahren von Bäumen und Strüchern erfolgen.
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
16. Auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen und Stellplätze in wasserdruchlässiger Bauweise herzustellen (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Großtaupflaster).
17. In den allgemeinen Wohngebieten, mit Ausnahme der Grundstücke parallel des Weizengrundes, ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein groß- oder mittelgroßer standort- und klimagerechter Baum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können vorhandene Bäume angerechnet werden, sofern sie die in § 22 (Pflanzqualität) genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.
Gründungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
18. Fassadenbegrünung an den Fassaden von Garagen und Carports sind mindestens die baulich geschlossenen Fassadenschichten (ab einer Fläche von 10 m²) mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
19. Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrat aufbau externiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
20. Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist im Plangebiet zulässig, wenn dies durch die Unterbauung im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO für Teilgaragen erfolgt. Diese Überschreitung ist nur zulässig, wenn eine durchwurzelbare Vegetationsschicht vorgesehen wird, dauerhaft begrünt und als Freiflächen für die Bewohner der jeweiligen Grundstücke ausgeteilt wird.
21. Die gekennzeichneten Einzel- oder Flächengehölzbestände sowie die im öffentlichen Verkehrsraum vorhandenen Gehölzbestände sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ausnahmen davon sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
22. Bei Abgängigkeit sind sämtliche zu erhaltenden Gehölzbestände in hinreichendem Bezug zum beherbergenden Wuchstortendort heimischer Arten zu ersetzen.
23. Sämtliche Baumplanungen im Plangebiet sind in der Pflanzqualität 'Hochstamm' mit einem Stammumfang 14-16 cm bzw. 'Halbstamm' mit einem Stammumfang 16-18 cm zu erlangen.
24. Auf den in der Planzeichnung zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern dargestellten Flächen sind mindestens 50 % der Flächen je Baumgründstück einschließlich der Gehölzreife und -gruppen in geschichtetem Aufbau aus blüh- und laubföhrlichen Bäumen und Strüchern anzupflanzen. Innerhalb der dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern können die in der Planzeichnung (Anlage der Begründung) aufgeführten Arten verwendet werden.
25. Ebenerdige Stellplätze sollen aus Gründen des Kleinclimas mit einem Baumschirm überstellt werden. Dabei ist je 5 angefangene Stellplätze ein mittel- bis großkroniger standort- und klimagerechter Baum, Stammumfang mind. 16 cm, in einem 2 m breite und mind. 10 m tiefe Pflanzloch zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgänger Bäume sind in der nächsten Planperiode zu ersetzen.
26. Der Gründungsplan, als Anlage der Begründung, ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 229-6 'Am Sternsee'. Die folgenden Gründungsmaßnahmen sind umzusetzen.

Geh- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
27. In den Bereichen mit Geh- und Radweg ist das Überbauungsverbot von Leitungen für Ver- und Entsorgung durch Neubauten oder Neuanplantungen einzuhalten. Ausnahmen können bei Zustimmung des zuständigen Leitungsleiters erteilt werden.
28. In den Bereichen mit Gehwegen zugunsten der Öffentlichkeit ist eine Befestigung in 2,50 m Breite dauerhaft zu gewährleisten.
Integrierte örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Am Sternsee gemäß § 9 BauGB
Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift
29. Die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 229-6 'Am Sternsee'.
Der räumliche Geltungsbereich gliedert sich in zwei Teilbereiche A und B auf, die wie folgt aufgeteilt sind. Der Teilbereich A umfasst die Allgemeinen Wohngebiete WA 2.1 - WA 2.3. Der Teilbereich B umfasst alle restlichen Flächen. Im Teilbereich A gelten die §§ 29 - 32. Im Teilbereich B gelten die §§ 29, 31, 32 und 33. Die örtliche Bauvorschrift regelt die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, Werbeanlagen, Außenanlagen, Einfriedungen und Stellplätze.
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
30. Dächer von neu errichteten Gebäuden, die nicht unter den erweiterten Bestandschutz des § 4 fallen, sind als begrüntes Flachdach bzw. fachgerechtes Dach auszubilden 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. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80 % betragen.
Einfriedungen
31. Auf den Privatgrundstücken sind ausschließlich lebende Einfriedungen (insbesondere Hecken) zulässig.
Gestaltung der Freiflächen
32. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen nur laubabwerfende Bäume und Strucher gepflanzt werden. Ausnahmen hierfür sind in der Pflichtenliste aufgeführten immergrünen Gehölze gepflanzt werden. Dauer immergrüne Baum- oder Strauchgehölze sind nicht zulässig.
Werbeanlagen
33. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.
Genehmigungspflicht, Ordnungswidrigkeiten
34. Ordnungswidrig handelt, wer nach § 4 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes-Sachsen-Anhalt (KVG LSA), vorstehend oder fahrlässig die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.
Hinweise: Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen
Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, Am der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.
Kampfmittel
Das Plangebiet ist als Kampfmittelverbotlichfläche (Kampfmittel Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger geplannter Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
Altlasten
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltschutzamt mit geeigneten Maßnahmen unverzüglich und ausaufordert 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 Baugrunderkundungen zu ermitteln.
Aufgrund der Verfüllungen der ehemaligen Baugruben (nach Abbruch der Kellerwände des Geschosswohnbaus) mit Recyclingmaterial sind die Flächen im Altlastenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt Magdeburg erfasst. Insgesamt wird das Schuttpotential im Plangebiet als gering eingeschätzt.
Hoher Grundwasserstand
Im Bebauungsplangebiet ist mit erhöhtem Grundwasserständen zu rechnen. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, die Beschädigung der Wurzelwerke, Rindenverletzung u.a. gemäß DIN 18100 zu schützen. Ausnahmen davon sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
Ver- und Entsorgungsanlagen
Für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind die entsprechenden Schutzstreifenbreiten und das Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neuanplantungen anzuhalten. 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 befinden sich Drainageleitungen, siehe Planteil A. Die genaue Lage ist bei Bedarf durch Schachtung zu ermitteln.
Baubegründung
In jeder Phase der Baubegründung ist die zu erhaltende Gehölzbestände vor schädlichen Einflüssen (Bodenverdrängung, Beschädigung der Wurzelwerke, Rindenverletzung u.a.) gemäß DIN 18100 zu schützen. Ausnahmen davon sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
Nachrichtliche Übernahmen
Archäologie allgemein
Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.
Vor Beginn der Teilbauarbeiten können archäologische Grabungen erforderlich werden.
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 Abwasserleitungen zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfähige Abwasserleitungen 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.
Ausgleichsflächen
Die Maßnahme III ist für den externen Ausgleich der B-Pläne Nr. 432-2.1 'Zum Lindenhof', Nr. 301-5 'Südlich Gersdorfer Weg' und Nr. 354-7 'Albrecht-Thaer-Strasse' festgesetzt.

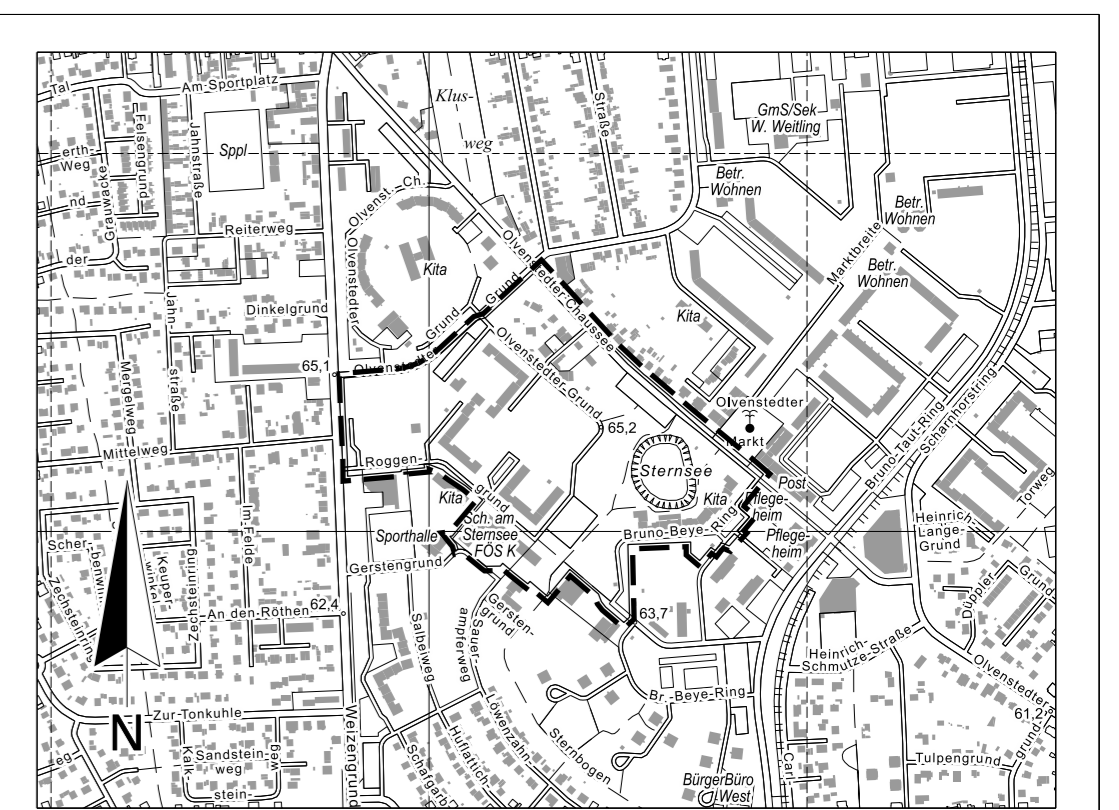
Landeshauptstadt Magdeburg

DS0240/22 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 229-6 AM STERNSEE

Stand: Juli 2022

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser: Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, Am der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg