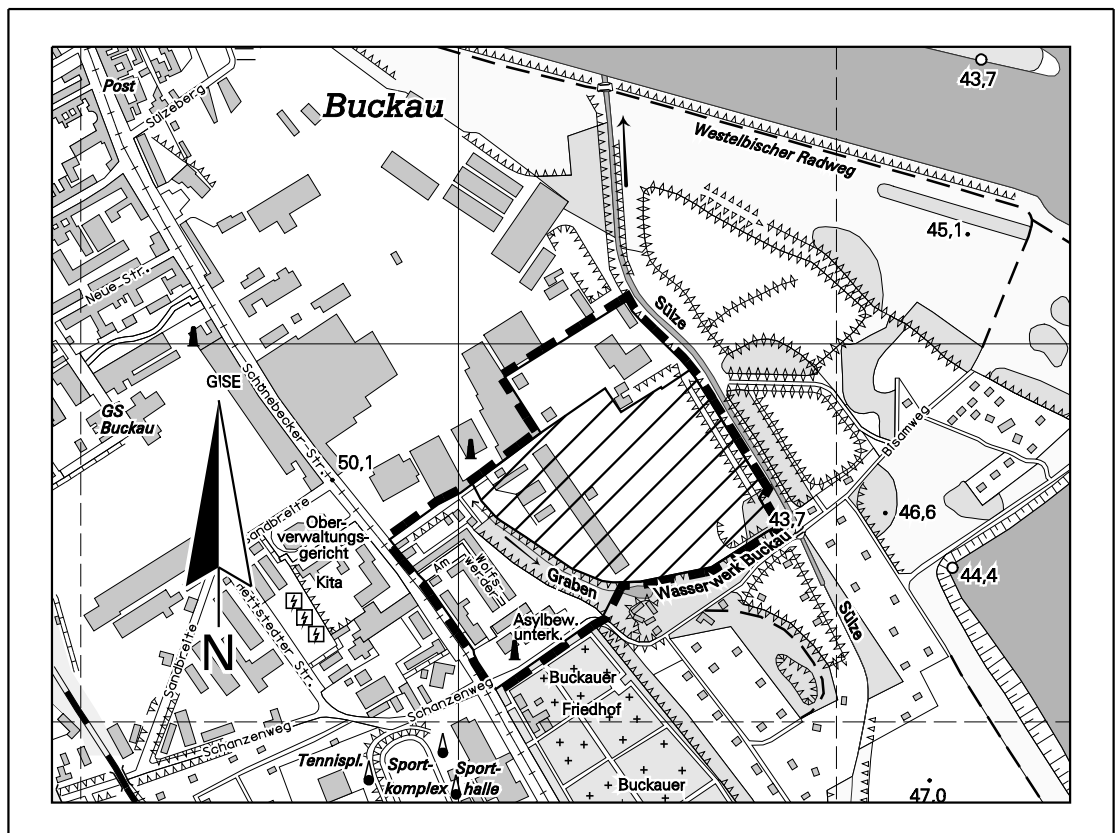


## Begründung zur Satzung der 1. Änderung in einem Teilbereich zum Bebauungsplan Nr. 460-1

### WASSERWERK - BUCKAU

Stand: Mai 2008



Planverfasser:

Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt Magdeburg

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 04/2008

## **A Begründung für die Änderung**

Der Bauträger möchte eine einfache B-Planänderung um Erschließungskosten zu sparen und gefälligere Grundstückszuschnitte zu erreichen. Die Grundstücke sollen vorzugsweise nach Süden bzw. Westen ausgerichtet werden.

Da hier phasenweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist, werden entsprechende Hinweise in den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten – Keller sind nur mit entsprechenden Aufwendungen möglich - werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt, eine Überschreitung der Grundflächenzahl ausgeschlossen.

Neben der Reduzierung von Verkehrsflächen sollen die geplanten Straßenbäume in die benachbarten Vorgärten versetzt werden. Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen wird hier deshalb ausgeschlossen. Damit trotz der Querschnittsreduzierung der Straßen diese mit den Vorgärten eine räumliche Wirkung entfalten können, wird die maximale Höhe von Mauern und anderen Einfriedungen zu öffentlichen Straßen auf 1,3 m Höhe reduziert. Ausnahmen bilden Hecken und Strauchpflanzungen bis maximal 2 m Höhe um Sichtschutz zu gewährleisten.

Der SWM-gehörige, geschützte Landschaftsbestandteil im Osten wird als private Grünfläche ausgewiesen.

Bei den Fuß- und Radwegen im B-Plangebiet kann der Investor nur anteilig zur Herstellung mit herangezogen werden. Diesen Anteil will der Investor statt dessen für den Bau eines Fuß- und Radweges entlang der Sülze bis zur Elbe aufbringen. Die Sicherung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag. Das Tiefbauamt ist bereit diesen Weg in Baulast zu übernehmen.

Die Betriebskosten der geplanten öffentlichen Anlagen werden durch die Änderungen im B-Plan gesenkt.

## B Änderungen

### Änderungen gegenüber Satzung B-Plan Nr. 460-1 "Wasserwerk Buckau"



1.

#### Grundstücke:

**ALT:** Keine Mindestgrößen, Versiegelungsgrad 0,3 bzw. 0,4 zuzüglich 50 % für Nebenanlagen bedeutet, dass maximal 45 % bzw. 60 % Versiegelung möglich sind.

**NEU:** Grundstücksmindestgrößen 500 qm EFH, 325 qm DHH und 200 qm RH mit einer maximalen Versiegelung von 40 % (entsprechend den Vorgaben der Hochwasserstudie).



2.

#### Baufenster und Baulinien:

**ALT:** Relativ schmale Baufenster mit Baulinien führen zu vielen Baugrundstücken mit Terrassen nach Norden. An der Planstraße 1 weite Bauabstände zur Straße, somit nur kleine rückwärtige Gärten.

**NEU:** Baulinien konsequent an den Nord- bzw. Nordostseiten der Grundstücke mit 5 m Abstand zu den Straßen. Größere Baufenster ermöglichen eine Südwestausrichtung der Terrassen bei nun drei statt zwei Baureihen zwischen Planstraße 2 und 4.



3.

#### Höhenentwicklung der Gebäude:

**ALT:** Maximale Traufhöhe 5 m. Keine Firsthöhe und keine Geschossangabe.

**NEU:** Maximale Traufhöhe 7 m. Maximale Firsthöhe 10 m. Wegen der neuen Landesbauordnung wird auf eine Begrenzung der Geschossigkeit verzichtet. Mit dieser Festsetzung können nun nach alter Bauordnung Pulthäuser mit zwei Vollgeschossen oder Häuser mit bis zu zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss gebaut werden.



4.

#### Planstraße 1, HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE:

**ALT:** 12,5 m Querschnitt

**NEU:** 8,0 m => 5,5 m nutzbare Fahrbahnbreite für Begegnungsverkehr LKW/LKW. 2 m Gehweg entlang der Wohnanlage. Auf beiden Seiten noch 0,25 m für Rückenstützen gleich 8,0 m Verkehrsraumbreite.

5.**Planstraßen 2 + 3, Anliegerstraßen mit Sammelfunktion:****ALT:** 8,05 m Querschnitt**NEU:** 7,5 m => 5,5 m nutzbare Fahrbahnbreite um parken auf der Straße zu ermöglichen, 1, 5 m Gehweg und 2 x 0,25 m Rückenstützen.6.**Planstraßen 4 + 5, reine Anliegerstraßen:****ALT:** 8,05 Querschnitt bzw. 5,5 mit Wendehämmer**NEU:** 5,5 m => 5 m breite Mischverkehrsfläche und 2 x 0,25 m Rückenstützen. Aus den drei Sackgassen im Osten wird eine Schleife (Planstraße 5), die mittlere Stichstraße entfällt.7.**Straßenbäume :****ALT:** 56 Bäume innerhalb des Straßenraumes.**NEU:** 56 Bäume innerhalb der Vorgärten. Textliche Festsetzung § 7. Sicherung erfolgt mittels städtebaulichen Vertrages.8.**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg:****ALT:** öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Fuß- und Radweg zwischen Planstraße 2 und 4.**NEU:** Fuß- und Radweg zwischen Planstraße 2 und 4 entfällt anteilig zugunsten eines öffentlichen Weges zur Elbe entlang der Sülze. Sicherung erfolgt mittels städtebaulichen Vertrages.9.**Gas- und Abwasser - Fußweg:****ALT:** Gastrasse im Südwesten des Wohngebietes. Öffentlicher Fußweg zwischen Planstraße 2 und umlaufenden Fußweg im Süden.**NEU:** Gastrasse wird wegen zu großer Nähe zu den Baufenstern aufgegeben. Eine vorhandene Abwassertrasse im Uferbereich der Sülze wird nachrichtlich übernommen. Für eine neue geplante Abwasserleitung in Planstraße 3, die weiter über das Wohngebiet nach Süden zum umlaufenden Fußweg verlaufen soll, wird ein Leitungsrecht für die Versorgungsträger und ein Gehrecht für die Allgemeinheit eingeräumt. Der Fußweg als öffentliche Verkehrsfläche entfällt dafür.