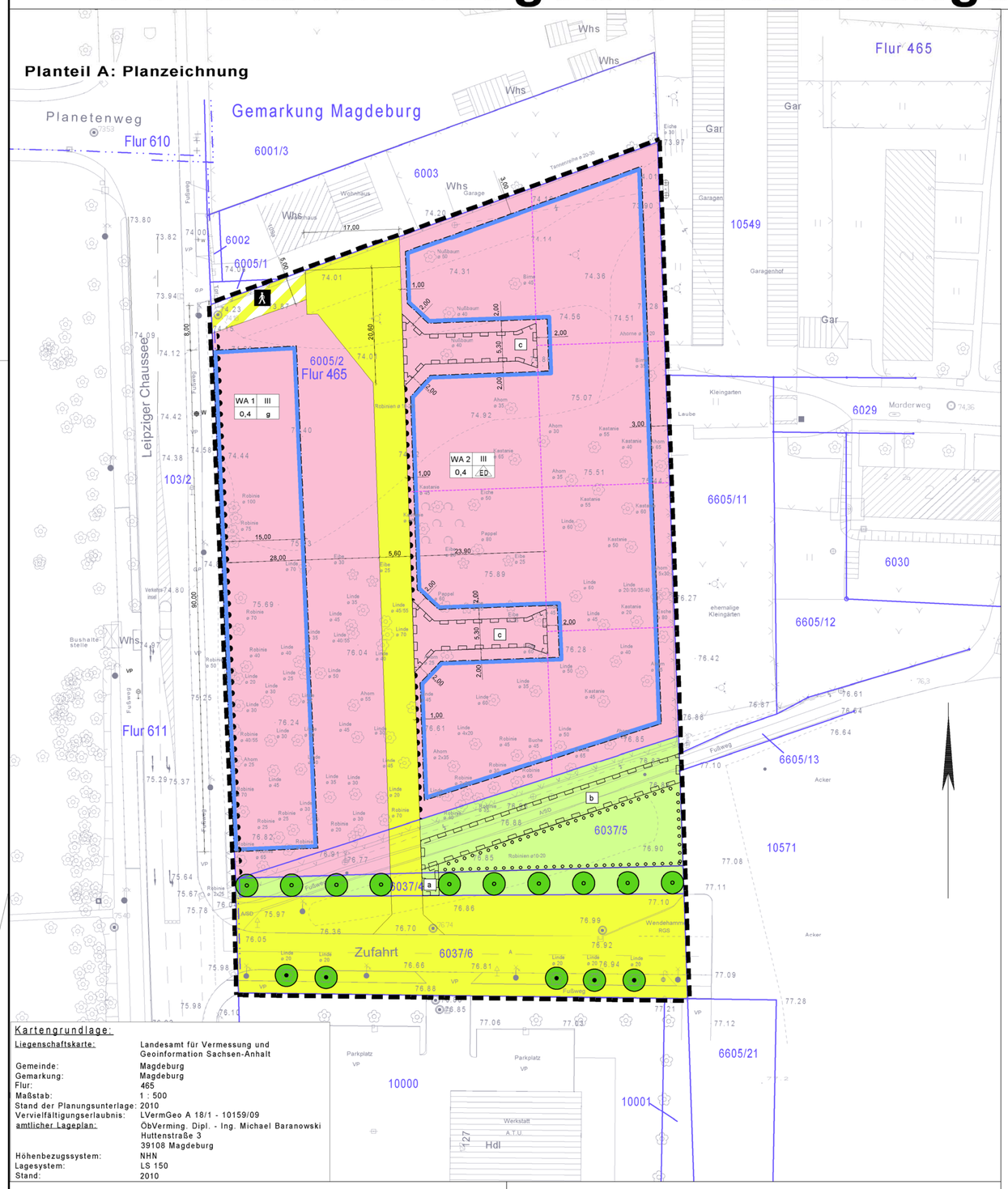
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 432-2.1 "Lindenhof"

## Planteil A: Planzeichnung




**Kartengrundlage:**

| | |
|---|---|
| Liegenschaftskarte: | Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt |
| Gemeinde: | Magdeburg |
| Gemarkung: | Magdeburg |
| Flur: | 465 |
| Maßstab: | 1 : 500 |
| Stand der Planungsunterlage: | 2010 |
| Vervielfältigungserlaubnis: | LVermGeo A 18/1 - 10159/09 |
| amtlicher Lageplan: | ÖbVerming. Dipl. - Ing. Michael Baranowski Huttenstraße 3 39108 Magdeburg |
| Höhenbezugssystem: | NHN |
| Lagesystem: | LS 150 |
| Stand: | 2010 |

## Planteil B: Textliche Festsetzungen

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)**

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.2 Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Absatz 2 BauNVO:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO

und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Absatz 3 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden gem. § 1 Absatz 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 12, 14, 16 und 23 BauNVO)**

2.1 Im WA 2 wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.

2.2 Carports, Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO sind im WA 2 an der Grenze zu den öffentlichen und den privaten Verkehrsflächen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

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

3.1 Zufahrten, Stellplätze und Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteien o.ä.) herzustellen. Das gilt nicht für Verkehrsflächen, auf denen aufgrund technischer oder Sicherheitsvorschriften eine vollständige Versiegelung erforderlich ist.

**4. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

4.1 Für Wohngebäude sowie Gebäude mit Wohn-, Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen im WA 1 sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Abschnitt 5: `Schutz gegen Außenlärm` vorzusehen.

4.2 Dem Schlafen dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind im WA 1 nach Osten auszurichten. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Räume mindestens über ein Fenster verfügen, vor dem Außenpegel von < 45 dB (A) anliegen.

**5. Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

5.1 Auf dem Flurstück 6037/4 der Flur 465 in der Gemarkung Magdeburg sind 10 Stück großkronige Laubbäume (Winter-Linde - Tilia cordata) als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen.

5.2 Auf einer Teilfläche des Flurstücks 6037/5 der Flur 465 in der Gemarkung Magdeburg ist auf einer Fläche von 360 m² eine geschlossene Landschaftshecke aus Heistern und Sträuchern zu pflanzen. Es sind 30 Heister (2 x verpflanzt, 125 - 150 cm) und 130 Sträucher (2 x verpflanzt, 60 - 80 cm) der Pflanzliste 2 im Umweltbericht zu verwenden.

5.3 Auf den privaten Grundstücken des WA 2 ist pro angefangene 600 m² ein mittel- oder großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 1 im Umweltbericht zu pflanzen. Bestehende Bäume können auf diese Pflanzverpflichtung angerechnet werden.

5.4 Auf dem Gelände des Golfplatzes am Herrenkrug (Flurstück Nr. 10049, Flur 714, Gemarkung Magdeburg) sind auf einer Gesamtfläche von 5.050 m² geschlossene Gehölzpflanzungen anzupflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen mit einer Fläche von mindestens 1.500 m² anzulegen. Es sind 40 Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm), 450 Heister (2 x verpflanzt, 125 - 150 cm) und 1.350 Sträucher (2 x verpflanzt, 60 - 80 cm) der Pflanzliste 2 im Umweltbericht zu verwenden.

5.5 Im Umfeld von 1.000 m um das Plangebiet sind insgesamt 10 Vogelnisthilfen unterschiedlicher Geometrien an geeigneten Plätzen an Gebäuden oder Bäumen in mindestens 5 m Höhe über Gelände fachgerecht anzubringen (2 Nisthöhlen, Brutraum Ø 12 cm, Flugloch 26 mm; 2 Nisthöhlen , Brutraum Ø 12 cm, Flugloch 32 mm; 2 Nisthöhlen, Brutraum Ø 14 cm, Flugloch 45 mm; 2 Nieschenbrüterhöhlen, Brutraum 15 x 21 cm, mit zwei Fluglöchern 30 x 50 cm; 2 Nistkästen; Brutraum 18 x 20 cm, ca. 40 - 50 cm hoch, Fluglochangebot Ø 20 cm).

### II Hinweise

**Hinweis auf Kampfmittel**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes zählt zum Bombenabwurfgebiet der Stadt. Für Erd- und Tiefbauarbeiten besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.

**Hinweis auf Altlasten**

Sollten bei Bocenuntersuchungen, 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 auf Bodendenkmale**

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz 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 Landschaftsteil 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.

## Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten gelterden Fassung und § 6 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen - Anhalt vom 10. August 2009 (GVBl. S. 383) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am ..... den vorhabenbezogenenen Bebauungsplan Nr. 432-2.1 "Lirdenhof", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

---

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Magdeburg, den .....

Siegel

ÖbVerming / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

---

### Verfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 16.09.2010 gemäß § 1 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 432-2.1 "Lindenhof" beschlossen.

Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 08.12.2010 über das Amtsblatt Nr. 40 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

---

Die frühzeitige Öffentlichkleitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.03.2011 durchgeführt worden.

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

---

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

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

---

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.03.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, den .....

Siege

Oberbürgermeister

---

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 07.03.2011 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

---

Die von der Planung beruhrten Behorden und sonstigen Trager offentlicher Beange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

---

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 432-2.1 unc der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

---

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

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

---

Nach Prüfung der abgebenen Stellungnahmen, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 432-2.1 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und nach Kenntnisnahme des gemäß § 12 Abs.1 Satz 1 BauGB abgeschlossenen Durchführungsvertrages auf seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

---

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 432-2.1 einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der Fassung vom ..... wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

---

Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 432-2.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 432-2.1 "Lindenhof" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

---

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 432-2.1 übereinstimmt.

Magdeburg, den .....

Siegel

Stadtplanungsamt

---

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

Magdeburg, den .....

Siegel

Stadtplanungsamt

## Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung** — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

WA Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung** — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Nutzungsschablone

| | |
|---|---|
| Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 4 BauNVO | Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO |
| Grundflächenzahl § 17, 21 BauNVO | Bauweise § 22 BauNVO |

**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

g geschlossene Bauweise — § 22 Abs. 2 BauNVO

ED Einzel- und Doppelhäuser — § 22 Abs. 2 BauNVO

**Verkehrsflächen** — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt — § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 Abs. 6 BauGB

Fußgängerbereich

**Grünflächen** — **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Grünfläche, öffentlich

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft** — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB**

Erhaltung Baum — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB

Neupflanzung Baum

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
a - zugunsten der Öffentlichkeit
b - zugunsten Ver- und Entsorger und Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit
c - zugunsten Ver- und Entsorger und der Anlieger — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

65 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenzen (Planung), nicht verbindlich

### Entwurfsbearbeitung

Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 432-2.1 wurde ausgearbeitet von:

Steinbrecher und Partner
Ingenieurgesellschft mbH
Halberstädter Straße 40 a
39112 Magdeburg

Magdeburg, den .....

Planverfasser

**Landeshauptstadt Magdeburg**

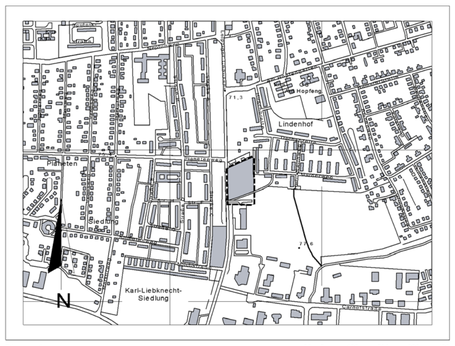
DS0492/11 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 432 - 2.1

LINDENHOF

Stand: November 2011

Maßstab: 1 : 500




Planverfasser:

ISP
Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner
Halberstädter Straße 40a
39112 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 11/2011