



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

#### I. Planzeichenerklärungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

0,4	= Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
II-III	= Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)
Thmin 5,50	= Traufhöhe als Mindestmaß in Metern über NHN. Bezugshöhe entsprechend § 3 der textlichen Festsetzungen.
OK 12,50 m	= Höhe baulicher Anlagen in Metern, Oberkante über NHN als Höchstmaß. Bezugshöhe entsprechend § 3 der textlichen Festsetzungen.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
  - ED = Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - g = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
  - a = abweichende Bauweise, Reihen- oder Kettenhäuser (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
  - Schule, Förderschule für Kinder mit körperlichen Beeinträchtigungen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Straßenverkehrsflächen
  - V Verkehrsberuhigter Bereich, öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - F/R Fuß- und Radweg, öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - P Parkzone der Förderschule
  - ▲ Einfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
  - Elektrizität
  - Gas
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
  - Öffentliche Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
  - Umgrenzung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Maßnahmen entsprechend der textlichen Festsetzungen
  - Umgrenzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
  - Umgrenzung Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
  - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
  - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
  - GST Gemeinschaftsstellplatzanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
  - Mit Gehecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten Anlieger und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Mit Gehecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

#### II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Gasleitungen unterirdisch mit beidseitigem Schutzstreifen 20m Schutzstreifen GHD DN 100, 3m Schutzstreifen GND DN 200
- Trinkwasserleitungen unterirdisch mit beidseitigem Schutzstreifen 3m Schutzstreifen DN 200 bis 400, 2m Schutzstreifen bis DN 150
- Abwasserleitungen unterirdisch mit beidseitigem Schutzstreifen 4m Schutzstreifen DN 400 bis 600, 3m Schutzstreifen DN 200 bis 400
- Fernwärmlösungen unterirdisch mit beidseitigem Schutzstreifen 3m Schutzstreifen DN 200
- Trinkwasserleitungen unterirdisch, Rückbau
- Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### Plantenteil B

#### Textliche Festsetzungen

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

§ 1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 2 unter Punkt 2 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) genannten allgemein zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.

§ 2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die 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 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. § 9 Abs. 2a BauGB unzulässig.

**Erweiterter Bestandsschutz (§ 1 Abs. 8 BauGB)**

§ 4 Im Plangebiet gemessen die zulässigerweise errichteten Gebäude einen dauerhaften, erweiterten, baulichen Bestandsschutz. Erneuerungen, Ersatzbauten sind allgemein zulässig, sofern die ursprüngliche Gestaltung, Kubatur und Nutzung beibehalten bleiben. Erweiterungen und Nutzungsänderungen sind nur ausnahmsweise zulässig.

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. mit § 18-20 BauNVO)**

§ 5 Als Mindestmaß der Traufhöhe gilt die äußere Schnittlinie zwischen der senkrecht aufsteigenden Außenwand und der Dachhaut (Trauf einseh. 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 Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,2 zugelassen werden. - für Grundstücke, auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,1 zugelassen werden. - Für alle übrigen Grundstücke ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl ausgeschlossen.

§ 8 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen um höchstens 20% überschritten werden, sofern deren Überdeckung dauerhaft begründet ist.

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. Nr. 2 BauGB)**

§ 9 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 5 wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise in Form von Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt.

§ 10 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine Bebauung mit Ketten- oder Reihenhäusern als abweichende Bauweise festgesetzt. Ein Kettenhaus besteht aus dem Wohnhaus und der Garage, wobei ein jeweils einseitige Grundstücksgrenze angrenzend zum Wohnhaus ist. Innerhalb eines Baufeldes ist die Bebauung mit Kettenhäusern oder Reihenhäusern durchgängig beizubehalten.

Bei einer Bebauung mit Kettenhäusern muss entlang einer seitlichen Grundstücksgrenze in einer Tiefe von 10 m gemessen von der vorderen Baufeldbegrenzung, über alle Geschosse herangebaut werden. Entlang der zweiten seitlichen Grundstücksgrenze muss in einer Tiefe von 5 m, gerechnet von der Baufeldbegrenzung, im ersten Vollgeschoss herangebaut werden. In den darüberliegenden Vollgeschossen ist ein Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten.

§ 11 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 4, WA 6 und WA 7 wird gem. § 22 Abs. 3 BauNVO eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Das oberste Geschoss kann als Stufengeschoss ausgebildet werden. Die jeweilige festgesetzte Mindesttraufhöhe ist dabei entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu beibehalten.

Im WA 3, WA 4, WA 6 und WA 7 sind, aufgrund der Bestandsbebauung als Vorgabe, alle Dächer als Flachdächer auszubilden, um ein einheitliches Stil- und Gestaltungsprofil der Blockstrukturen beizubehalten.

**Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

§ 12 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 8 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

§ 13 Eine Überschreitung der 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 Außentreppe ist zulässig.

§ 14 Im Einzelfall kann von der Einhaltung der Baulinie bzw. Baugrenze befreit werden, sofern dadurch der betroffene Baumbestand erhalten wird.

**Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

§ 15 Die private Stellplatzanlage entlang des Gewerbetriebes im Bruno-Beye-Ring dient ausschließlich der Nutzung der Anwohner der Bestandsbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite im WA 7.

§ 16 Die private Stellplatzanlage entlang der Stichstraße „Ovenstedter Grund“ dient ausschließlich der Nutzung der Anwohner der Bestandsbebauung „Meitzendorfer Hof“ im WA 6.

§ 17 Entlang des Ovenstedter Grundes sind Zufahrten zum WA 1 auf Höhe „Meitzendorfer Hof“ in östliche Richtung ausgeschlossen. Die Erschließung des WA 1 erfolgt ausschließlich über die Stichstraße mit Wendehammer.

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

§ 18 Innerhalb der mit „IV“ gekennzeichneten Flächen (entlang des Weizengrundes) ist eine Staudenmischpflanzung „Peregrinmischpflanzung“ zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 19 Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete ist das anfallende Niederschlagswasser, soweit möglich, auf den Grundstücken zu belassen, zu nutzen und/oder schadlos zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungslösung ist dem Standort anzupassen und nach den Regeln der DWA-A 138 herzustellen.

§ 20 Auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

§ 21 In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein groß- oder mittelkröniger Laubbau oder ein Obstbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den in § 24 (Pflanzqualität) genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke im WA 5 entlang des Weizengrundes.

**Gründerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

§ 22 Die gekennzeichneten Einzel- oder Flächengehölzbestände sowie die im öffentlichen Verkehrsraum vorhandenen Gehölzbestände sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ausnahmen davon sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu ersetzen.

§ 23 Bei Abgängigkeit sind sämtliche zu erhaltenden Gehölzbestände in räumlichen Bezug zum bisherigen Standort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen mit Laubböhlern in Mitteleuropa heimischer Arten zu ersetzen.

§ 24 Sämtliche Baumpflanzungen im Plangebiet sind in der Pflanzqualität „Hochstamm“ mit einem Stammumfang 14 - 16 cm bzw. „Halbstamm“ mit einem Stammumfang 16 - 18 cm zu erbringen.

§ 25 Auf den in der Planzeichnung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dargestellten Flächen sind mindestens 50 % der Flächen je Baugrundstück dauerhaft als Gehölzziel- und gruppen in geschichtetem Aufbau aus blüh- und fruchtreichen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Innerhalb der dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können die in der Pflanzliste (Anlage 5 der Begründung) aufgeführten Arten verwendet werden.

§ 26 Ebenere öffentliche Stellplätze sind durch mittel- und großkrönige Laubbäume zu begrünen. Dabei ist je angefangene 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen.

**Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**

§ 27 Der Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zwischen der Ver- und Entsorgung ist das Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neuanpflanzungen einzuhalten. Ausnahmen können bei Zustimmung des zuständigen Leitungsträgers erteilt werden.

### Plantenteil B

#### Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

**Hinweise**

Der Bereich des Bebauungsplangebietes ist als ehemaliges Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdberührender Maßnahmen ist eine Kampfmittelerkundung bzw. die Erforderlichkeit Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Aufreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt 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 und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt besteht gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archaischer Funde oder Befunde.

Der Bereich des Leitungsrechts ergibt sich aus der Überlagerung mehrerer Leitungen mit beidseitigem Schutzstreifen von 2 bzw. 3 bzw. 20 m (Gasochdruckleitung). Die genaue Lage ist bei Bedarf durch Schachtung zu ermitteln. Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Ver- und Entsorgungsanlagen durch Neubauten oder Neuanpflanzungen aller Art sind einzuhalten.

Die ehemaligen Baugruben wurden mit Recyclingmaterial verfüllt. Bei der Bauplanung sind die Gründungsbedingungen durch Baugrundtachten zu ermitteln.

Aufgrund der Verfüllungen der ehemaligen Baugruben (nach Abbruch der Kellerwände des Geschosswohnbaus) mit Recyclingmaterial ist die Fläche im Altlastenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt Magdeburg erfasst. Insgesamt wird das Schadstoffpotential im Plangebiet als gering eingestuft.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein von Heizkanälen und Drainageleitungen zu rechnen. Die genaue Lage ist bei Bedarf durch Schachtung zu ermitteln.

In verfüllten Geländebereichen, die zur Anlage von Hausgärten bzw. Grünflächen und Ersatzpflanzungen vorgesehen sind, ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzbare Bodenschicht i.S.v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in ihrer Mächtigkeit an die Folgenutzung Hausgärten oder Landschaftsbau (Rasen, Stauden und Gehölze) anzupassen oder neu herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BBodSchV (Näheres siehe Begründung) zu beachten.

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

**Nachrichtliche Übernahmen**

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gemäß § 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 Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebserforderliche 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.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.09 ist zu beachten.

**Landeshauptstadt Magdeburg**

DS0178/17 Anlage 2      Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 229-6

**AM STERNSEE**

Stand: April 2017

incl. Parzellierung

Maßstab: 1 : 1 000

Planverfasser:  
Landeshauptstadt Magdeburg  
Stadtplanungsamt  
An der Steinkuhle 6  
39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
Stand des Stadtkartenauszuges: 08/2016