

# Teil A - Planzeichnung

M 1 : 500



**Kartengrundlage:** Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 02/17, Höhenbezug: NHN 1992

**Liegenschaftskarte des LVermGeo**  
 Gemeinde: Magdeburg  
 Gemarkung: Magdeburg  
 Flur: 603  
 Maßstab: 1:1000  
 [ALK / 07/2016] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)  
 A18/1-10159/09

# Teil B - Text

## I Textliche Festsetzungen

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

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.3 Die festgesetzte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet WA ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Bereich der Baugrundstücke 1, 6, 7 und 10 bis zur Verlegung der dort im Leitungsrecht B vorhandenen 2 Mittelspannungskabel 10 kV der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM) in die öffentliche Astonstraße einschließlich Gehweg nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das festgesetzte Höchstmaß für die Oberkante der Gebäude (OK, Oberkante des eingedeckten Daches) im Allgemeinen Wohngebiet WA bezieht sich gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO auf die Höhenlage der vermessenen und in die Planzeichnung eingetragenen Geländeoberfläche in der Mitte der von der baulichen Anlage überbauten Fläche.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO Überschreitungen der Baugrenzen durch Vorbauten im Erdgeschoss an einer Seite des Gebäudes bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von bis zu 3,5 m allgemein zulässig.

3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen oder durch Wintergärten an einer Seite des Gebäudes bis zu einer Tiefe von 4,0 m und einer Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> allgemein zulässig.

### 4. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO Garagen nur an den festgesetzten Standorten zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA gilt auf den Baugrundstücken der Platz vor den Garagen jeweils für den Stellplatznachweis als 2. Stellplatz.

### 5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

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

6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Zuwegungen sowie Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Großfugenpflaster) herzustellen.

6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

6.3 Das auf den festgesetzten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist längs der jeweiligen Verkehrsflächen auf den jeweils angrenzenden Baugrundstücken zu versickern, dies ist von den Eigentümern und Nutzern der an die Verkehrsflächen angrenzenden Baugrundstücke zu dulden.

### 7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets WA wird längs der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans das Geh- und Radfahrrecht A zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die mit dem Geh- und Radfahrrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 3,0 m. Auf der mit dem Geh- und Radfahrrecht zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden.

7.2 Auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets WA wird längs der Astonstraße beiderseits von 2 Mittelspannungskabeln 10 kV das Leitungsrecht B zugunsten der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM) festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 3,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB bis zu dem Zeitpunkt der Verlegung dieser Kabel in den Gehweg längs der Astonstraße keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden.

7.3 Auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets WA wird längs des Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit beiderseits einer Gasleitung DN 150 das Leitungsrecht C zugunsten der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM) festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 2,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB bis zu dem Zeitpunkt der Außerbetriebnahme dieser Gasleitung keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden.

7.4 Auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets WA westlich der privaten Grünfläche und auf Teilflächen der privaten Grünfläche wird beiderseits einer Gasleitung DN 400 das Leitungsrecht D zugunsten der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM) festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 2,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB bis zu dem Zeitpunkt der Verlegung dieser Gasleitung in den Gehweg längs der Ferdinand-von-Schill-Straße keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden.

7.5 Auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets WA und der privaten Grünfläche wird beiderseits eines Mischwasserkanals DN 400 das Leitungsrecht E zugunsten der Abwassergesellschaft Magdeburg (AGM) mbH festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 2,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen und Einfriedungen errichtet werden.

### 8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

Bei Ersatzpflanzungen abgängiger Bäume mit Erhaltungsgebot sind Abweichungen vom bisherigen Standort um bis zu 5 m zulässig. Die festgesetzten Bäume sind langfristig zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

## Hinweise

### Alllasten

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Alllasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg 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.

### Archäologie

Nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.

### 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. 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 Abwasseranlage 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 nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

# PLANZEICHEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4 (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

OK Höhe baulicher Anlagen, Höchstmaß für Oberkante (§ 18 BauNVO)

## 3. Baulinien, Baugrenzen

Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

## 4. Verkehrsflächen

private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

## 5. Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

## 6. Grünflächen

private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

## 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

## 8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Nutzungsschablone

Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante (OK) in m
Bauweise	-

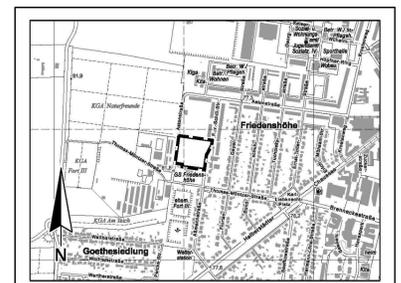
## Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand mit Hausnummer
- Aufteilung des Straßenraums (Bord)
- Böschungen
- Baum mit Baumkrone (Auswahl)
- Zaun/ Mauer (Auswahl)
- Höhen m ü. NHN
- Parzellierung mit Nummer

**Landeshauptstadt Magdeburg**  
 DS0357/17 Anlage 2  
 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 339-2.1  
**FRIEDENSHÖHE/ ASTONSTRASSE**  
 Stand: Januar 2018

M 1 : 500



Planer/Entwerfer:  
 Ing.-Büro gmbh bornberg  
 Planung und Beratung  
 Bornbergstr. 3  
 06408 Bamberg (Bav.)

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10.000  
 Stand des Stadtplanungsamtes: 06/2017