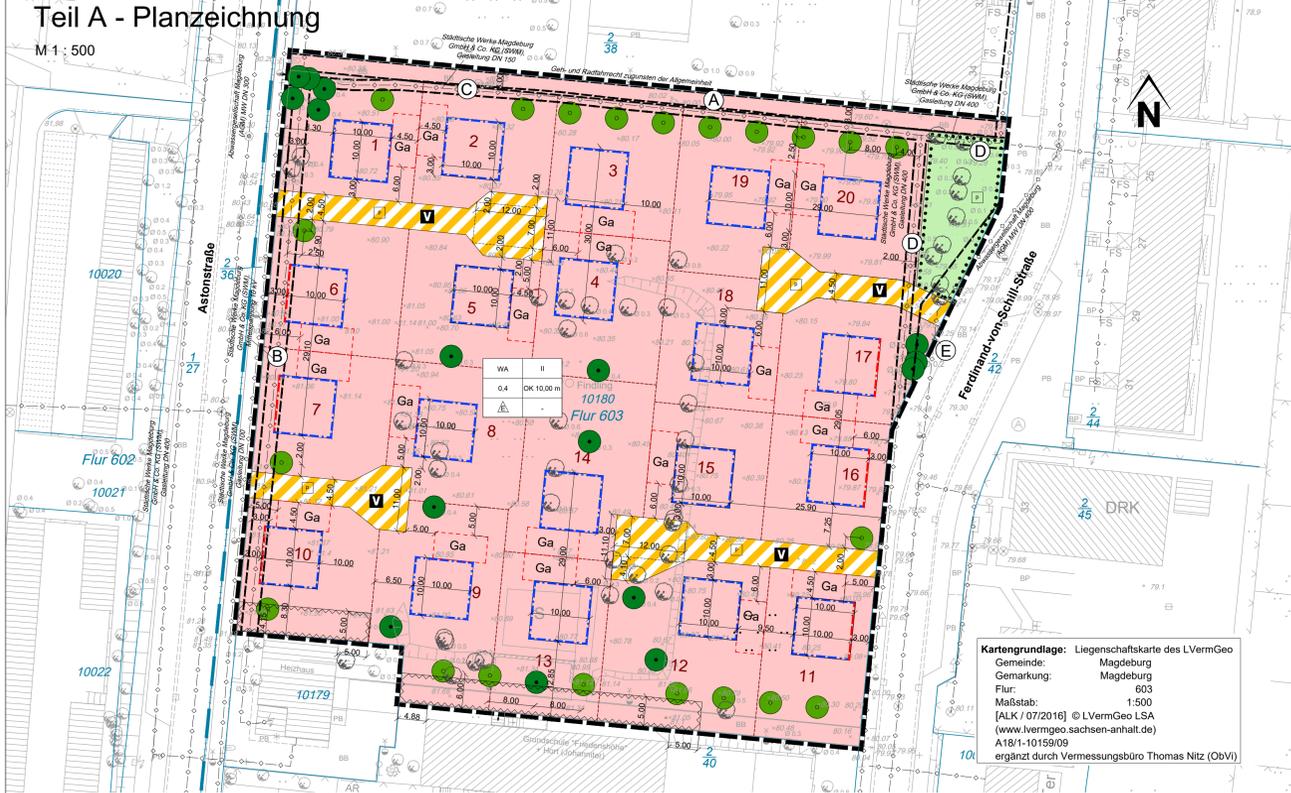


# Teil A - Planzeichnung

M 1 : 500



**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte des LVermGeo  
 Gemeinde: Magdeburg  
 Gemarkung: Magdeburg  
 Flur: 603  
 Maßstab: 1:500  
 [ALK / 07/2016] © LVermGeo LSA  
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)  
 A18/1-10159/09  
 ergänzt durch Vermessungsbüro Thomas Nitz (ObVl)

# Teil B - Text

## I Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB).

### 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 Baugrenze und Baulinien 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 Stellplätze.

### 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 (Schotterrassen, Rasengitter, Großflugenpflaster) herzustellen.
- 6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

### 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 Nachwasserkanals DN 400 das Leitungsrecht E zugunsten der Abwassergesellschaft Magdeburg (AGM) mBH festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 6,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen und Einfriedungen errichtet werden.

## 8. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen

8.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Bäume zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB). Zusätzlich ist im Allgemeinen Wohngebiet WA auf den Baugrundstücken mit den Nummern 15 und 18 des Vorhaben- und Erschließungsplans je 1 Baum an beliebigem Standort unter Beachtung der Grenzabstände für Bäume nach § 34 Abs. 1 Nachbarschaftsgesetz (NBG) anzupflanzen. Die Anpflanzung der Bäume hat spätestens mit der Aufnahme der Nutzung im Sinne des § 91 Abs. 2 BauO LSA in dem Wohngebäude auf dem jeweiligen Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet WA zu erfolgen. Die Bäume sind als mindestens 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. An den Abschluss der Fertigstellungspflege im Sinne des Abschnitts 7 der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ (Ausgabe Juni 2016)<sup>1</sup> für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen hat sich eine mindestens fünfjährige Entwicklungs- und Pflege im Sinne der DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“ (Ausgabe Dezember 2016)<sup>2</sup> anzuschließen. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils auf den Abgang folgenden Pflanzperiode gleichwertig durch Bäume der Artenliste zu ersetzen. Es sind Bäume aus der folgenden Artenliste zu verwenden:  
 Rotblättriger Spitzahorn (*Acer platanoides 'Royal Red'*)  
 Rotblättriger Bergahorn (*Acer pseudoplatanus 'Atropurpureum'*)  
 Haibuche (*Carpinus betulus*)  
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
 Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

8.2 Bei Ersatzpflanzungen abgängiger Bäume mit Erhaltungsgebot sind Abweichungen vom bisherigen Standort um bis zu 5 m zulässig.

## Hinweise

### Altlasten

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

## Baugrund

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

## 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.

## Kampfmittel

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

## 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.

## Schutzstreifen (Leitungsbestände)

Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 19200 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (Ausgabe Juli 2014) sowie in Anlehnung an die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen - Richtlinie für die Planung" (Ausgabe Juli 2018) und die DVGW-Arbeitsblätter G 472 "Gasleitungen bis 10 bar Betriebsdruck aus Polyethylen (PE 80, PE 100 und PE-Xa) - Errichtung" (Ausgabe 2000) sowie W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW); Teil 1: Planung" (Ausgabe 2015). Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben des DVGW Merkblatts GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" (Ausgabe 2013) und des DWA-Merkblatts M162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Ausgabe 2013) einzuhalten. Für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Unterhaltung der geplanten abwassertechnischen Anlagen ist - jeweils in Abhängigkeit von der Nennweite der Kanalanlagen - eine Mindestschutzstreifenbreite nach Maßgabe des Merkblatts „Schutzstreifen für abwassertechnische Anlagen“ einzuhalten.

<sup>1</sup> Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg während der Dienststunden eingesehen werden.

# 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. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

	Einzelhäuser	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	Baulinie	(§ 23 Abs. 2 BauNVO)

## Nutzungsschablone

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

## 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	
	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)

## Bestandsangaben

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

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, 288), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 339-2.1 „Friedenshöhe/Astonstraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Plattell A) und dem Text (Plattell B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wurde von der frühzeitigsten Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 339-2.1 „Friedenshöhe/Astonstraße“, einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Plattell A) und dem Text (Plattell B) in der Fassung vom wird hiermit ausgeteilt.

Magdeburg, den

**Landeshauptstadt Magdeburg**

DS0447/18 Anlage 2      Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 339-2.1  
**FRIEDENSHÖHE/ASTONSTRASSE**  
 Stand: Oktober 2018

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 339-2.1 „Friedenshöhe/Astonstraße“ übereinstimmt.

M 1 : 500

Freigegeben  
 bearbeitet  
 Ing. Axel Groß  
 Planung und Entwurf  
 Stand: 04.06.2018  
 0608 (BauGB) (Best.)

Ausdruck aus der topographischen Stadtkarte  
 Magdeburg  
 Stand: 04.06.2018  
 0608 (BauGB) (Best.)