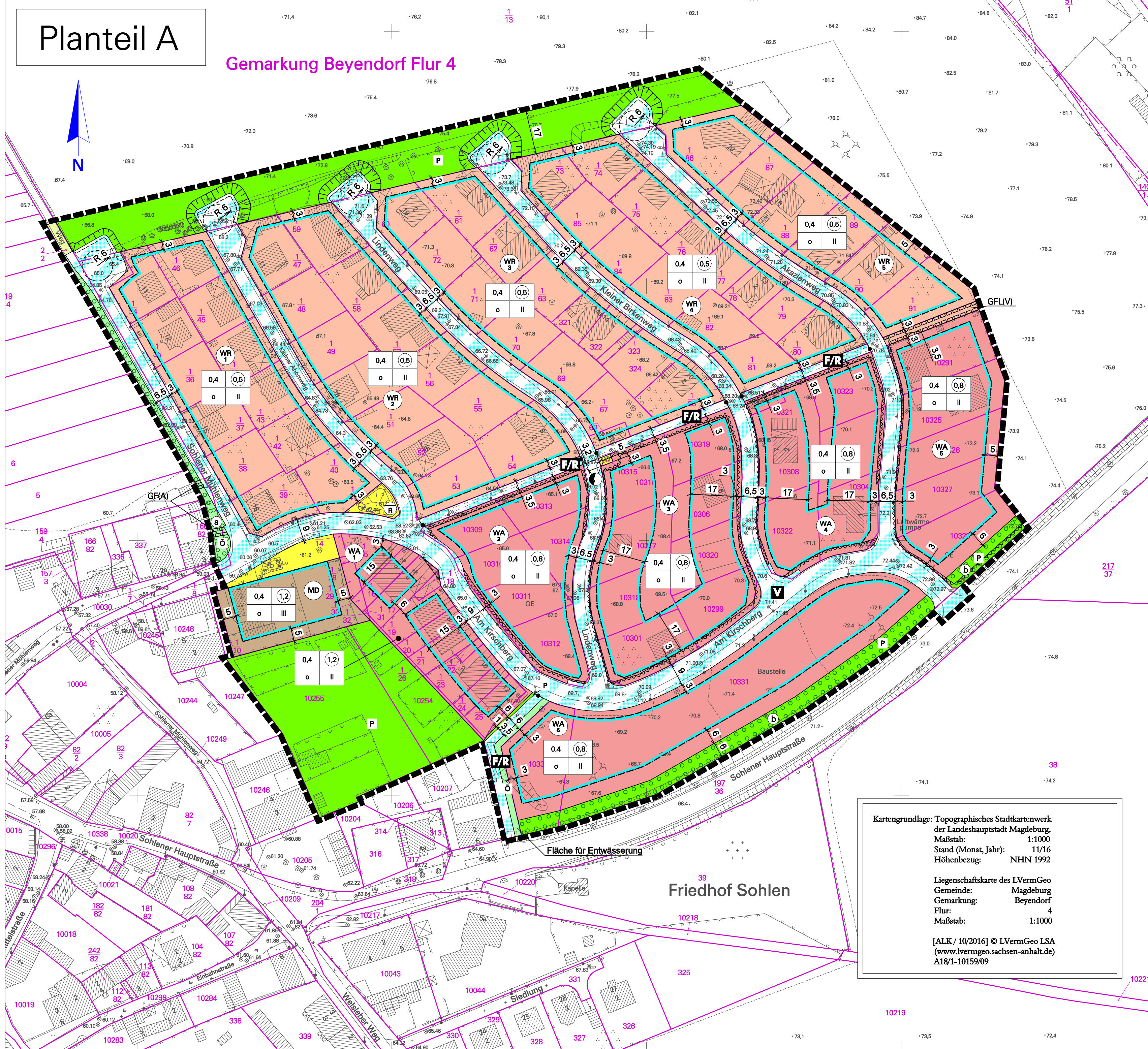




## Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV 90)

### I. Planzeichenfestsetzungen

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



Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO)

1,2 = Geschößflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO)

III = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, öffentliche Verkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß-/Radweg, öffentliche Verkehrsfläche

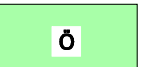
#### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, sonstige (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Ablagerungen, Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

#### 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünfläche öffentlich



Grünfläche privat

#### 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

Maßnahmen zum Anpflanzen, siehe textliche Festsetzungen § 10 und § 11.

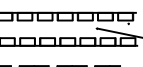
#### 8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Landwirtschaftliche Nutzfläche (§ 4 BauNVO)

#### 9. Sonstige Planzeichen



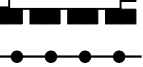
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### II. Nachrichtliche Übernahmen

Schutzstreifen für Ver- und Entsorgungsleitungen die nicht überbaut werden dürfen/ Geh- und Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsunternehmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

## Planteil B II. Nachrichtliche Übernahmen

### Niederschlagswasser

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 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 nachprüfbar Unterlagen nachzuweisen.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

## Planteil B I. Textliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

§ 1 In den Reinen Wohngebieten sind die in § 3 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen ausgeschlossen. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

§ 2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen ausgeschlossen. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

§ 3 Im Dorfgebiet sind die in § 5 (2) Nr. 2, 3, 5, 6 und 7 aufgeführten Nutzungen zulässig. Die in § 5 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen ausgeschlossen. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

§ 4 Die maximal zulässige Traufhöhe für die Reinen und Allgemeinen Wohngebiete wird mit 6,6 m festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe für das Dorfgebiet beträgt 9,6 m. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

§ 5 Die Erdgeschosshöhe Fußboden darf maximal 0,6 m betragen. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

§ 6 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen im § 4 und § 5 ist die mittlere Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. (§ 18 (1) BauNVO)

§ 7 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nicht tiefer als 2,5 m unterhalb des Schnittpunktes Gebäude/ natürliches Gelände vorzunehmen. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

§ 8 Garagen werden generell außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen, Carports sind zulässig. (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

### Landschaftsplanerische Festsetzungen

§ 9 Unbefestigte Flächen auf Privatgrundstücken sind mit bodendeckenden Gehölzen, Stauden oder flächigen Bepflanzungen naturnah zu begrünen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

§ 10 Auf der mit „a“ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist eine einreihige Gehölzpflanzung aus mittelkronigen, standortgerechten, heimischen Gehölzen der Art Hainbuche (*Carpinus betulus*) anzulegen; zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzenabstand 8 bis 10 m; Qualität: Hochstamm extra weiler Stand, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Drahtballen). (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

§ 11 Die mit „b“ gekennzeichnete Grünfläche ist als Ersatz für die entfallenden Bäume im öffentlichen Straßenraum mit mindestens 25 einheimischen, mittel- bis großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

§ 12 Die Versiegelung der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (sonstige) ist auf maximal 50 von Hundert zu begrenzen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

### Sonstige Festsetzungen

§ 13 Mit Ausnahme der Fahrstraßen sind befestigte Flächen (Stellplätze, Zufahrtswege u.ä.) versickerungssoffen herzustellen. Zulässig sind: offenes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

§ 14 Grundstückszufahrten von der Sohlener Hauptstraße sind ausgeschlossen. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

§ 15 Bauliche Anlagen der 1. Bebauungsreihe entlang der Sohlener Hauptstraße, welche auch nur zum Teil zu Wohnzwecken dienen, müssen zum Schutz vor Lärm mindestens einen Aufenthaltsraum bzw. bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume zu der von der Sohlener Hauptstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

§ 16 In den Schutzstreifen für Ver- und Entsorgungsleitungen sowie den Flächen, welche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belegt sind, ist die Errichtung von baulichen Anlagen (Zufahrten bis max. 3,0 m Breite, Mauern, Fundamenten und Einfriedungen) zwischen den Grundstückseigentümern und den Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Suchsachung/Ortung zu ermitteln. Einfriedungen sind nach Abstimmung 0,5 m vom Kabelbestand in Richtung Grundstück möglich. Eine Längsüberbauung der Leitungsbestände (ausgenommen Zufahrten) ist unzulässig. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen ist zu beachten. (§ 9 (1) Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

### Hinweise

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

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 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.

Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archaischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldepflicht bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt. Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind nach § 9 (3) DenkmSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen; eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen. Für alle im Zusammenhang mit dem Auffinden eines Kulturdenkmals notwendigen Maßnahmen zur Sicherung, Erhaltung oder Dokumentation haben nach § 14 (9) DenkmSchGm LSA die Eigentümer oder Veranstalter aufzukommen.

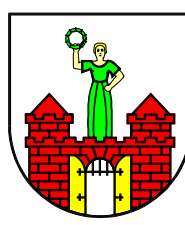
Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

Höchste Grundwasserstände sind etwa ab 1m unter Geländeoberkante möglich.

## Landeshauptstadt Magdeburg

DS0112/19 Anlage 2

Stadtplanungsamt Magdeburg

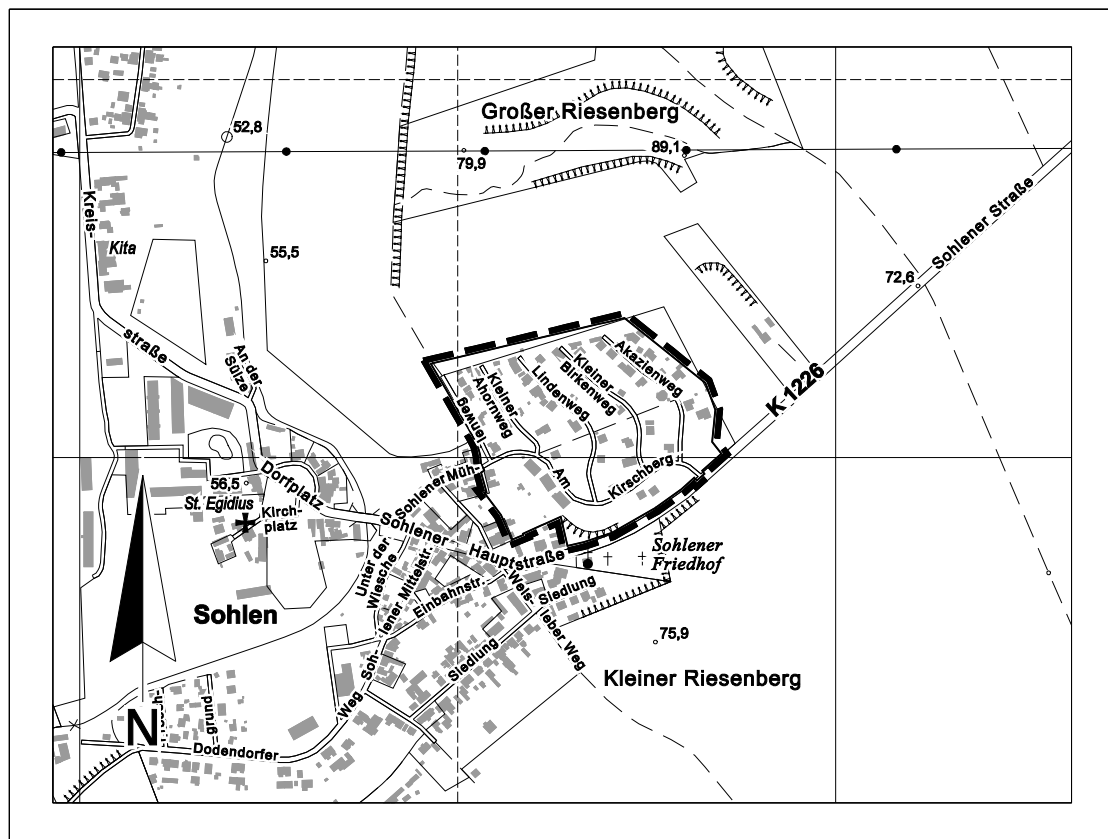


## Satzung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 782-2

AM KIRSCHBERG SOHLEN

Stand: März 2019

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:  
Landeshauptstadt Magdeburg  
Stadtplanungsamt  
An der Steinkuhle 6  
39128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtplanungsamtes: 03/2019