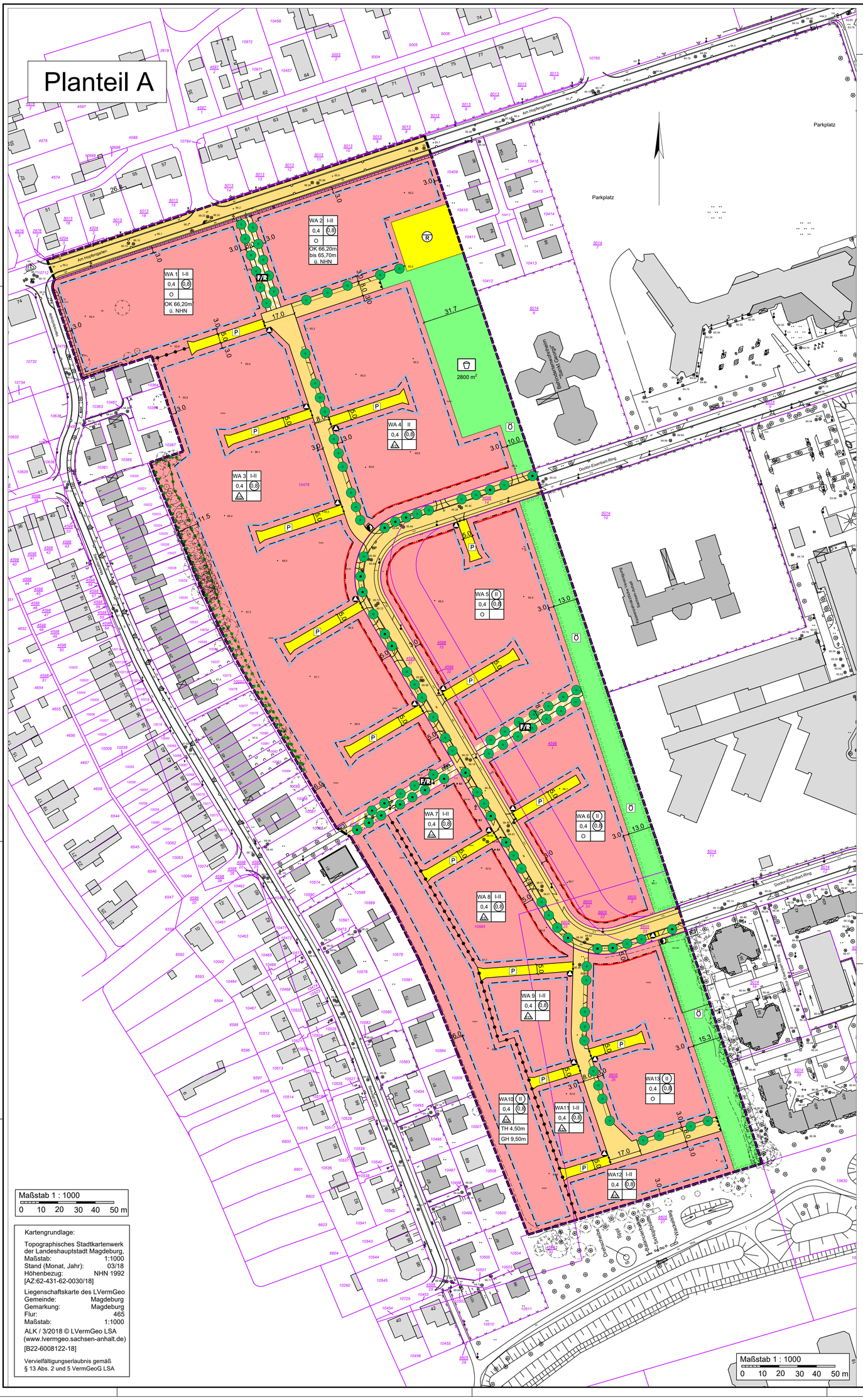
Planteil A



Kartengrundlage:

Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg,
Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 03/18
Höhenbezug: NHN 1992
[AZ:62-431-62-0030/18]

Liegenschaftskarte des LVermGeo
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 465
Maßstab: 1:1000
ALK / 3/2018 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
[B22-6008122-18]

Vervielfältigungserlaubnis gemäß § 13 Abs. 2 und 5 VermGeoG LSA

PLANTEIL A
PLANZEICHENERKLÄRUNG

(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV90)

I. Planzeichenfestsetzung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

I-II — Geschosszahl als Mindest- und Höchstmaß
II — Geschosszahl zwingend
0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
(0,8) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
TH 4,50m — Traufhöhe als Höchstmaß
GH 9,50m — Gebäudehöhe als Höchstmaß
OK 66,20m ü. NHN — OK Gelände 66,20m bis 65,70m über NHN als Mindestmaß

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

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

O — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
O — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
A — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche
F/R — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlicher Fuß-/Radweg
P — private Straßenverkehrsflächen
Bereich ohne Ein - und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Ö — öffentliche Grünfläche
öffentlicher Spielplatz

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

R — Regenwasserverdunstungsbecken, öffentlich
Flächen für öffentliche Versorgungsanlagen, Müllcontainer
Flächen für private Versorgungsanlagen, Müllcontainer
Trafo, öffentlich

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Gewässern
(§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Anpflanzen von Bäumen
Erhalt von Bäumen

8. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

PLANTEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In dem festgesetzen Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. §19 Abs.4 BauNVO wird, aufgrund der festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen, ausgeschlossen.

Ein Vor- und Zurücktreten von den Baulinien bzw. ein Vortreten vor die Baugrenzen kann durch Gebäudeteile von insgesamt bis zu 25 von Hundert der Fassadenlänge um maximal 1,00m zugelassen werden. (§23 Abs. 2)

Die maximale Traufhöhe wird im Teilbereich WA 10 mit 4,50m festgesetzt und die maximale Gebäudehöhe mit 9,50m. Der Bezugspunkt für die Höhe ist die mittlere Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der an das Baugrundstück angrenzenden privaten Straßenverkehrsfläche. (§18 BauNVO)

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

Garagen und Carports sind generell entlang der Straße Am Hopfengarten und Doctor-Eisenbart-Ring in einer Breite von drei Metern ausgeschlossen.

Im Bereich des Regenwasserspeicher- und Verdunstungsbeckens sind Nebenanlagen zwischen der Baugrenze und dem Zaun ausgeschlossen.

1.3 Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 600m² und für Doppelhaushälften und Hausgruppen 350m².

1.4 Grünordnerische Festsetzungen

Private Grundstücksflächen - Bepflanzungen (§ 9 (1) 15, 20, 25 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen - insbesondere die Vorgartenflächen - sind zu mindestens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.

Flachdachbegrünung:
Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangigeine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80 von Hundert betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB).
Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich.

Dachflächen von Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Fassadenbegrünung: An den Gebäuden sind mindestens die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 20 m² mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche am östlichen Rand des Geltungsbereiches ist aufgrund der Eingriffe durch den Ausbau des Wohngebietes wie folgt zu gestalten:
Die öffentliche Grünfläche ist naturnah zu gestalten und dicht mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 100m² öffentlicher Grünfläche sind mindestens 30 Sträucher und 2 Laubbäume (Hochstämme) zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Die Restflächen sind als naturnahe Wiesenflächen zu entwickeln. Die Erschließung der Fläche mit einem bis zu 3,00m breiten Weg ist zulässig.

In der öffentlichen Grünfläche ist abgehend von den öffentlichen Stichstraßen ein 3,0 m breiter Weg von Nord nach Süd anzulegen, der bis zur Südgrenze des Plangebietes reicht und dort an die vorhandene Grünfläche anbindet.

Die Spielplatzfläche ist naturnah zu gestalten. Die Randbereiche sind dicht zu bepflanzen. Es sind überwiegend heimische Arten zu verwenden. Die Nähe zum Spielplatz ist bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen. Die dichte Bepflanzung erfolgt auf 20% der Spielplatzfläche.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung (§ 9 (1) 20,25a,25b BauGB)

Pflanzgebot:
Entlang der Verbindungswege zwischen dem Doctor-Eisenbart-Ring und der öffentlichen Grünfläche am östlichen Rand des Wohngebietes und zwischen der Straße Am Hopfengarten und der nördlichen Stichstraße sind beidseitig Hochstämme zu pflanzen. Auf 100m Weglänge sind 20 Bäume zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichartige oder ähnliche Arten zu ersetzen.

Entlang der öffentlichen Straßen sind einseitig auf 100m Straßenlänge mindestens 9 mittel- bis großkronige standort- und klimagerechte Bäume in möglichst gleichmäßigen Abständen zu pflanzen
und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichartige oder ähnliche Arten zu ersetzen.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen ist den straßenbegleitenden Bäumen zuzuführen und das überschüssige Niederschlagswasser in das Entwässerungssystem abzuleiten.

Pflanzbindung:
Die vorhandenen Bäume entlang des Verbindungsweges zum Maikäferweg und am Doctor-Eisenbart-Ring sind zu erhalten und im Falle ihres Abgangs durch Pflanzungen gleichartiger oder ähnlicher Arten zu ersetzen.
Die festgesetzten Bäume am westlichen Rand des Wohngebietes sind zu erhalten und im Falle ihres Abgangs durch Pflanzungen gleichartiger oder ähnlicher Arten zu ersetzen.

1.5 Verkehrsflächen

Für den KFZ-Verkehr ist eine dauerhafte Durchwegung von der Wohnbaufläche zur östlich angrenzenden Grünfläche durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Poller) zu verhindern.
Eine Durchfahrtsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge, Fahrzeuge für die Grünpflege und Fahrzeuge der Ver- und Entsorgungsunternehmen ist jedoch sicher zustellen.

Stellplätze und Nebenanlagen:
Zuwegungen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Großflugenpflaster). Dabei ist ein Versickerungsgrad von mindestens 40% zu gewährleisten. (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

2. Vermerke und Hinweise

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

Kampfmittel:
Das Baugebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Beginn jeglicher Bauauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

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 vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.

Baumschutz:
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - in der Fassung der Bekantmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

Niederschlagswasser:
Die Entwässerungsatzung 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 nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.
Das Regenwasser der Privatgrundstücke und Privatstraßen soll gesetzeskonform auf den Grundstücken selbst durch geeignete Maßnahmen verbleiben und zum Beispiel zur Gartenbewässerung genutzt werden. Für das Speichern von anfallenden Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken sind sehr große Regenwasserzisternen von mindestens 10m³ Speicherinhalt zu wählen, um größtmögliche Mengen an Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten.
Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich, siehe Baugrundgutachten, Ingenieurbüro Baugrund und Umweltgesellschaft mbH vom 17.10.2018

Archäologische Funde oder Befunde:
Bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden besteht eine gesetzliche Meldefrist. Meldung an Untere Denkmalschutzbehörde oder Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt.
Es muss bei Bodeneingriffen ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden, vg. § 14 (9) DenkSchG LSA.

Einfriedungen:
Die Einfriedungen der Wohngrundstücke entlang der Gehwege im Doctor-Eisenbart-Ring sind auf eine Höhe von 0,50m zu begrenzen.

Landeshauptstadt Magdeburg

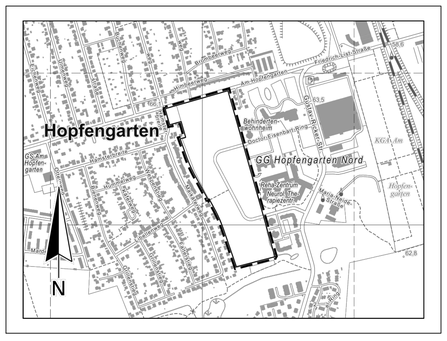
DS0082/20 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 431-3

DOCTOR-EISENBART-RING

Stand: April 2020

M 1 : 1000



Planverfasser:
plan d: partner
wehe & gotzner
Ölweide 10
39114 Magdeburg

50 0 100 200 300 400
Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 11/2019