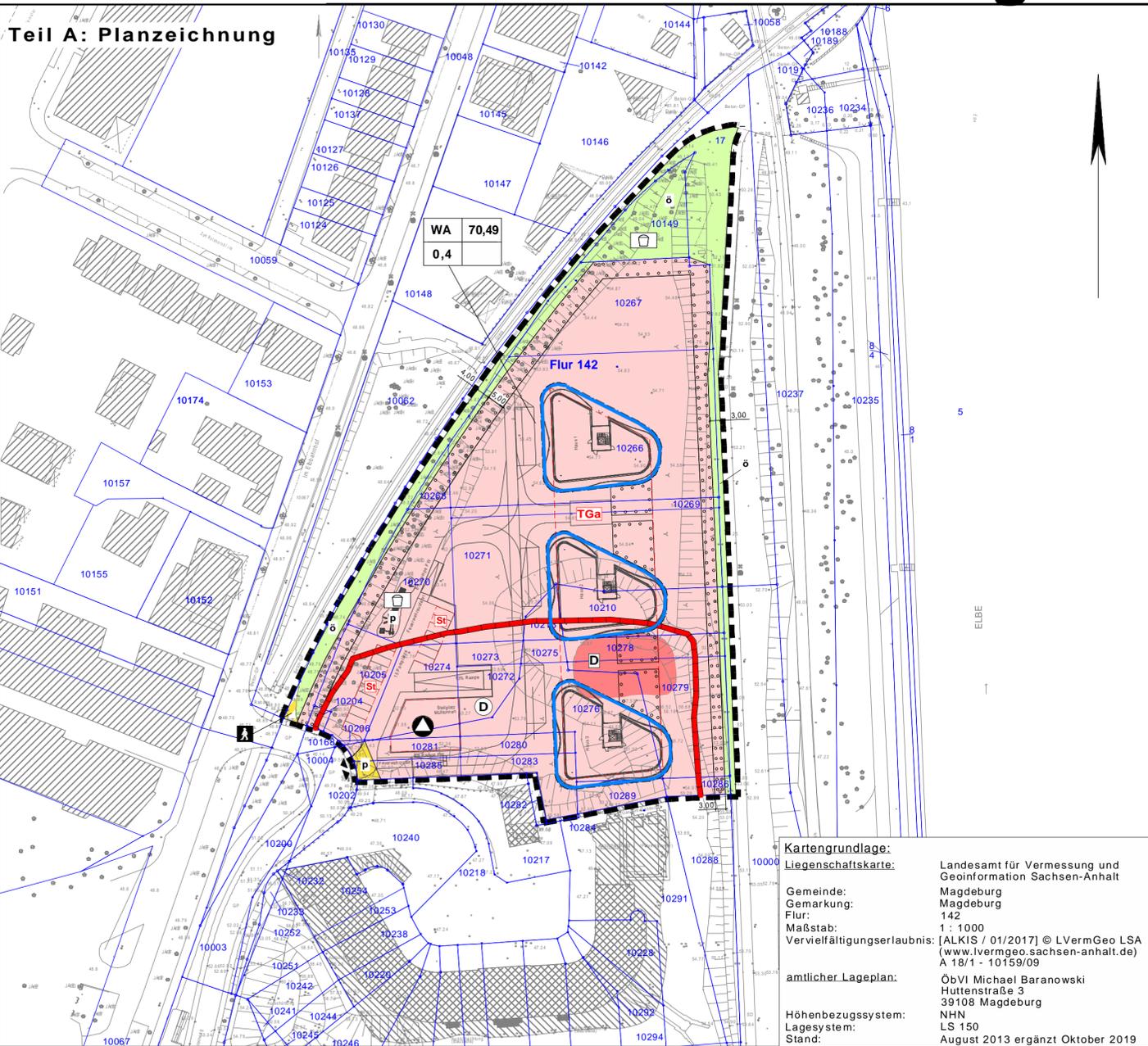


# vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 242-2.1 "Hammersteinweg Ostseite"

## Teil A: Planzeichnung



**Kartgrundlage:**  
**Liegenschaftskarte:** Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
**Gemeinde:** Magdeburg  
**Gemarkung:** Magdeburg  
**Flur:** 142  
**Maßstab:** 1:1000  
**Vervielfältigungserlaubnis:** [ALKIS / 01/2017] © LVerGeo LSA (www.lvergeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 - 10159/09  
**amtlicher Lageplan:** ÖbVI Michael Baranowski  
 Huttenstraße 3  
 39108 Magdeburg  
**Höhenbezugssystem:** NHN  
**Lageystem:** LS 150  
**Stand:** August 2013 ergänzt Oktober 2019

## Planzeichenerklärung

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO	max. Gebäudehöhe in m NHN
Grundflächenzahl	§ 17, 19 BauNVO
<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen p - privat	
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	
Gehweg	
Ein- und Ausfahrten	
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigungen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB
Müll-Containerstellplatz	
<b>Grünflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Grünfläche p - privat	
ö - öffentlich	
Zweckbestimmung: Spielplatz	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
Zweckbestimmung: Tiefgaragen	
Stellplatz	
<b>Nachrichtliche Übernahme</b>	
<b>Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz</b>	§ 5 Abs. 4, § 172 Abs. 1 BauGB
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 5 Abs. 4 BauGB
Teile des Geltungsbereichs befinden sich innerhalb der Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 5 Abs. 4 BauGB
<b>Darstellungen der Plangrundlage</b>	
Flurstücksnummer	Flurgrenze
Flurstücksgrenze	

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)**
  - 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**
    - 1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
    - 1.1.2 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:
      - Gartenbaubetriebe
      - Tankstellen
 werden gem. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
    - 1.1.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Stellplätze und Garagen sowie zugehörige Nebenanlagen nur in Tiefgaragen oder in unterirdischen Garagenschossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterhalb der Geländeoberfläche sowie in den gekennzeichneten oberirdischen Flächen für Stellplätze zulässig.
    - 1.1.4 Tiefgaragen werden gem. § 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die Geschossfläche angerechnet.
    - 1.1.5 Die Tiefe der Abstandsflächen der im Geltungsbereich festgesetzten Gebäude untereinander wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB auf 0,25 H reduziert.
    - 1.1.6 Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 v.H. überschritten werden.
    - 1.1.7 Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch untergeordnete technisch erforderliche Aufbauten (z.B. Masten, Abluftanlagen, Photovoltaikanlagen) um bis zu 1,50 m überschritten werden.
    - 1.1.8 Einfriedungen des Geländes sind entlang der Außengrenze des WA zulässig. Zulässig sind Gitterzäune mit einer maximalen Höhe von 1,60 m über Gelände. Geschlossene Zäune oder Mauern sind unzulässig.
  - 1.3 Festsetzungen zu Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)**
    - 1.3 Die privaten Verkehrsflächen sowie die Verkehrs- und Bewegungsflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebietsflächen dürfen sowohl von der Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen, Fahrzeugen der Abfallwirtschaft sowie von Ver- und Entsorgungsträgern genutzt werden.
- 2. Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
  - 2.1 Im westlichen, östlichen und nördlichen Randbereich des WA ist innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanZV gekennzeichneten Flächen eine Landschaftshecke aus Sträuchern (80 %) und Heistern (20 %) gebietsheimischer und standortgerechter Arten anzulegen. Die Pflanzung hat je nach verfügbarer Breite zwei- bis dreireihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m innerhalb der Reihe und 1 m zwischen den Reihen zu erfolgen. Zu verwenden sind die in der Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung aufgeführten Arten und Pflanzqualitäten.
  - 2.2 Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Wiesenflächen / Säume anzulegen.
  - 2.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen - insbesondere die Vorgartenflächen - sind zu mind. 80 % als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schotterflächen sind nicht zulässig.
  - 2.4 Bei Neubauten sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 15 ° Dachneigung mit einem Flächenanteil von mind. 80 v.H. zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanZV gekennzeichneten Flächen über der Tiefgarage sind vollständig zu begrünen. Es ist eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mind. 12 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer Begrünung unter den Modulen ist zulässig.
  - 2.5 Außerhalb des Geltungsbereichs ist im Stadtteil Leipziger Straße zwischen der Salbker Straße und der Straße Langer Heinrich auf den Flurstücken 10081 und 10019, Flur 439 in der Gemarkung Magdeburg eine Landschaftshecke und eine Parkanlage anzulegen. Zur randlichen Gebietsbegrenzung sind auf einer Fläche von ca. 3.400 m<sup>2</sup> eine Baum-Strauch-Hecke mit einem Anteil von 25 % Heistern und 75 % Sträuchern zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt bei der 3-reihigen Bepflanzung zwischen den Reihen 1,0 m und innerhalb einer Reihe 1,5 m. Angrenzend an die Salbker Straße ist auf einer Fläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> eine Parkanlage mit 5 Bäumen und mind. 200 Sträuchern anzulegen. Zu verwenden sind die in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung aufgeführten Arten und Pflanzqualitäten.

### II Hinweise

- Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen**  
 Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg, eingesehen werden.
- Bombenabwurfgebiet**  
 Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender 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, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.
- 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 Abwasseranlagen 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.
- Bodendenkmale**  
 Das Plangebiet liegt innerhalb des archäologischen Flächendenkmals Magdeburger Altstadt gem. § 2 Abs. 2 Nr. 4 DenkmSchG LSA. Es ist mit umfangreicher Substanz an archäologischen Funden zu rechnen. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten können archäologische Grabungen erforderlich werden. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.
- Baumschutzsatzung**  
 Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung" ist zu beachten.
- Artenschutz**  
 Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen. In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen, Gebäudesanierung oder -abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten z.B. (Vögel, Fledermäuse) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten ist entsprechender Ersatz zu leisten.

**Landeshauptstadt  
Magdeburg**

DS0566 /20 Anlage 2    Stadtplanungsamt Magdeburg

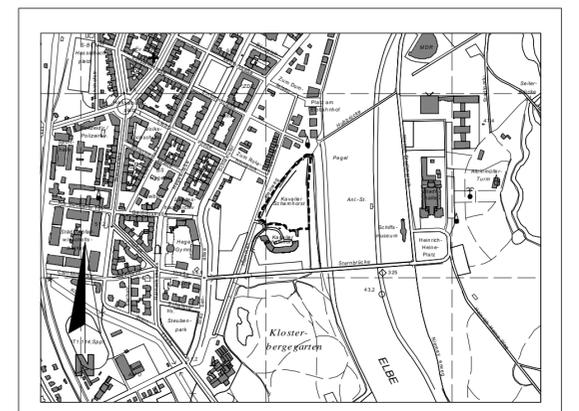


Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 242-2.1

HAMMERSTEINWEG OSTSEITE

Stand: November 2020

Maßstab: 1 : 1.000



Planverfasser:  
 ISP  
 Ingenieurguppe Steinbrecher + Partner  
 Halberstädter Straße 40a  
 39112 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10.000  
 Stand des Stadtkartenauszuges: 12/2020