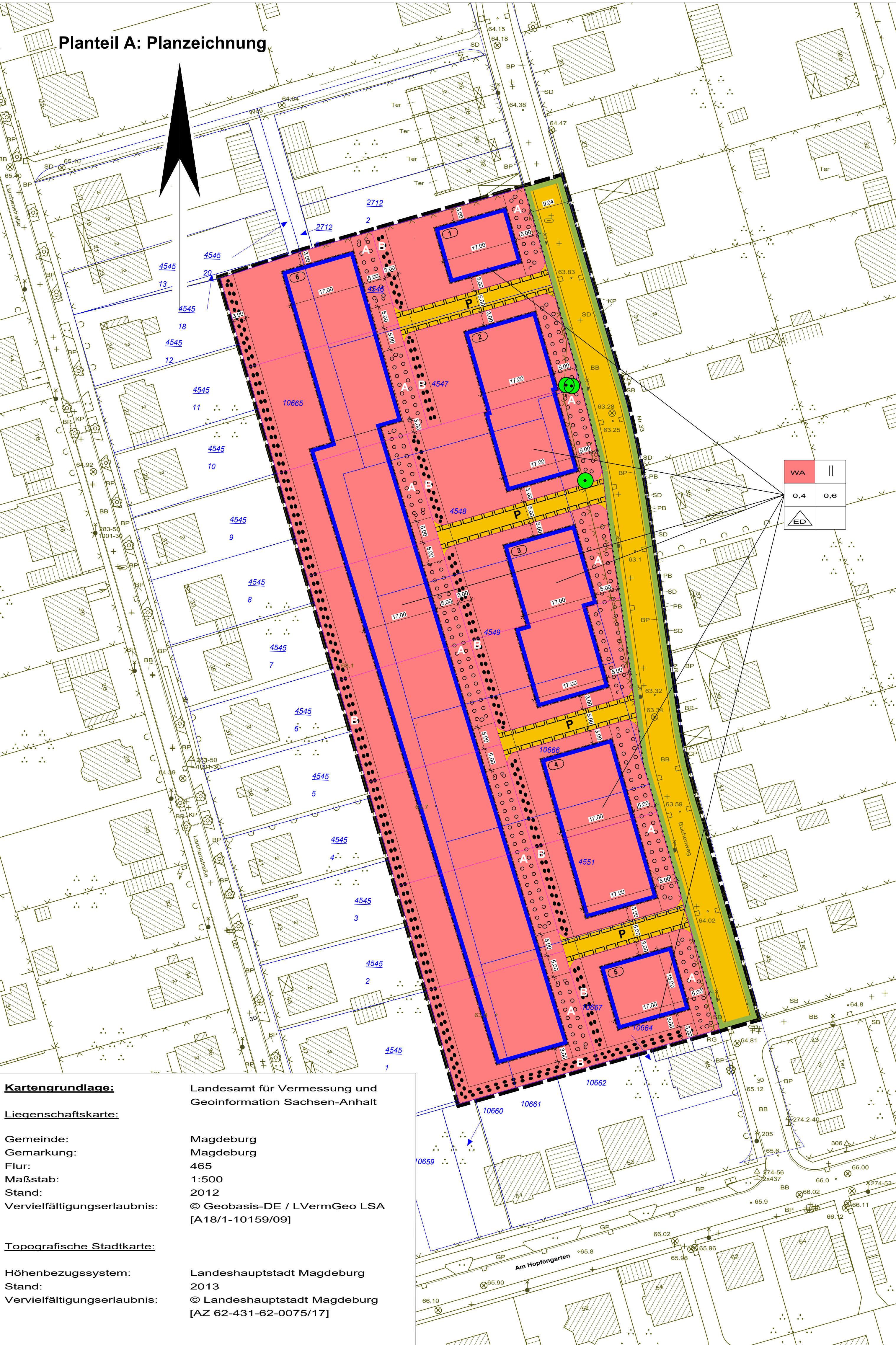


Bebauungsplan Nr.: 430-1 "Buchenweg"

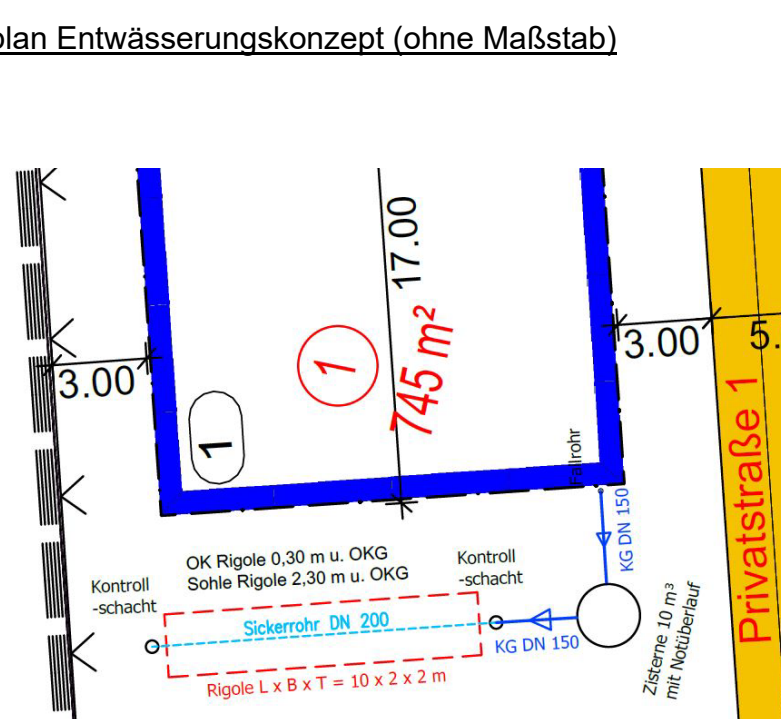


Planteil B: Textliche Festsetzungen

- I Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung - Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**
- 1.1 Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Gartenbaubetriebe", "Tankstellen" und "Vergnügungsstätten" sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der max. GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, i.S. des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist unzulässig.
- 1.3 Terrassen sind innerhalb der Baufelder einzuordnen.
- 2. Mindestmaße der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
- Die Grundstücksgröße für die neu zu bildenden Grundstücke muss mindestens 600 m² betragen.
- 3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 3.1 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die Errichtung von Garagen und anderen Nebenanlagen entlang der öffentlichen Straße ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten ist
- 3.2 Die Baugrundstücke am Buchenweg sind über die privaten Anliegerstraßen zu erschließen.
- 4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)**
- 4.1 Für das gesamte Gebiet wird die Unterkellerung ausgeschlossen.
- 4.2 Eine Überschreitung der GRZ im Sinne § 17 Absatz 2 BauNVO wird ausgeschlossen, das Entwässerungskonzept ist zu beachten.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 5.1 Stellplätze und private Verkehrsflächen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 zulässig. (Bsp.: Schotterrasen, Rasengittersteine, Großfugenpflaster u.a.)
- 5.2 Pro Baugrundstück ist ein Nistkasten anzubringen.
- 6. Festsetzung zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 6.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein groß- oder mittelkröniger, standort- und klimagerechter Laubbau zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen.
- 6.2 Für das Bebauungsplangebiet werden folgende Maßnahmenflächen festgelegt:
- Maßnahmenfläche A (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB): Die Fläche A ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu mindestens 80% naturnah mit Pflanzen der Artenliste zu begrünen.
- Maßnahmenfläche B (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB): Für die Fläche B werden Bindungen für Bepflanzungen von Strauch- und Baumhecken der Artenliste und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
- 6.3 Dachbegrünung: Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis maximal 20° sind vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen, begehbare Dachterrassen oder Belichtungsf Flächen. Der zu begründende Dachflächenanteil muss mindestens 80 vom Hundert betragen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und einer flächigen Begrünung unter den Modulen ist möglich. Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8cm dicken durchwurzelbaren Substrat Aufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.4 Fassadenbegrünung: An den Gebäuden sind mindestens die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte mit einer Fläche ab 20 m² mit Kletter- bzw Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.5 Schotterflächen sind nicht zulässig.

II Hinweise

- 1. Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen**
- Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.
- 2. Hinweis auf Kampfmittel**
- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zum Bombenabwurfgebiet der Stadt Magdeburg. Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.
- 3. Hinweis auf 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 Baubeginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. (Näheres s. Begründung zur Satzung Punkt "Umweltrechtliche Belange", S.6 ff.)
- 4. Hinweis auf Bodendenkmale**
- Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. § 9 (3) DSchG LSA im Fall unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.
- 5. Hinweis auf die Baumschutzsatzung**
- Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg" (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 12.02.2009 ist zu beachten.
- 6. Hinweis zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht**
- Im Bereich von Hausgärten bzw. zu begründender Freiflächen ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. von § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1998 durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch herzustellen, falls der vorhandene Untergrund für einen Bewuchs nicht geeignet ist. Die entsprechende Regelmächtigkeit beträgt für Hausgärten 0,50 bis 1,00 m, für Rasen 0,20 bis 0,50 und für Stauden und Gehölze 0,40 bis 1,00m. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Durchwurzelung bis zur Endtiefe erfolgt. Bei der Aufbringung des Materials ist der spätere Setzungsverlauf zu berücksichtigen. Die Regelungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. (Näheres s. Begründung zur Satzung Punkt "Umweltrechtliche Belange", S. 6 ff.)
- 7. Hinweis zum Niederschlagswasser**
- Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswasser obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern (§§56 Satz 2 WHG, 79b Abs. 1 WG LSA). Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Maßgaben der §§ 55 Abs. 2 WHG, 79 Abs. 4 LSA grundsätzlich auf dem Grundstück zu speichern, zu versickern, zu verdunsten oder zur Bewässerung zu nutzen. Die konkreten Maßgaben für die Entwässerung der einzelnen Grundstücke ergeben sich aus der jeweiligen grundstücksbezogenen Zustimmung zur Entwässerung, die von der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM) auf Grundlage der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 und der Abwasserentsorgungsbedingung der AMG erteilt wird.
- 8. Hoher Grundwasserstand**
- Aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bebauungsplangebiet wird auf die Notwendigkeit der Erstellung eines Bodengutachtens vor Baubeginn hingewiesen.
- 9. L06/-Schwarzerde**
- i.R. der Bauarbeiten ist mit der anstehenden L06/-Schwarzerde (Mutterboden unter den Mischböden mit Bauschutt bzw. oberflächennah) sorgsam umzugehen. (Näheres s. Begründung zur Satzung)
- 10. Entwässerungsanlagen**
- Es werden Entwässerungsanlagen und Versickerungsflächen in den Untergrund verlegt. Die Privatstraßen werden über unterirdische Riggolen mit jeweils B=1,00 m, H=1,60 m und L=2,40 m, d.h. 5,00 m² versickert. Die Privatgrundstücke erhalten jeweils eine 10,00 m² große Zisterne mit Überlauf in ein Sickerrohr, das pro Haus in eine 50-60 m² große Riggole mit Filterkies versickert. Die Versickerungsfläche entspricht in Summe über 400 m².



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

Planzeichenfestsetzungen

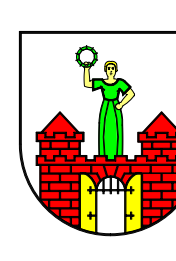
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- WA II Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 19 Abs. 1 BauNVO)
- 0,6 Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 Abs. 2 BauNVO)**
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Einzel- und Doppelhäuser
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 21 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privat) (§ 9 Abs. 21 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen von Strauch- und Baumhecken der Artenliste und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der Artenliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)
- Erhaltung Bäume
- 6. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Parzellierungsvorschlag
- Flurstücksnummer und Flurstücksgrenze
- Nummerierung der Baufelder
- Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahren

Empfehlungen für das Pflanzen von heimischen Gehölzen

Gehölz-Auswahlliste für die Bepflanzung von Kompensationsflächen

Bäume 1. Ordnung (diese Bäume können eine Höhe von über 20 m erreichen)			
Deutsche Name	Wissenschaftl. Name	Bodenfeuchtigkeitsansp.	Lichtansprüche
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	frisch - feucht	sonnig - halbschattig
Sandbirke	Betula pendula	trocken - feucht	sonnig
Rotbuche	Fagus sylvatica	frisch - feucht	sonnig - schattig
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	feucht	sonnig - halbschattig
Traubeneiche	Quercus petraea	trocken - frisch	sonnig
Stieleiche	Quercus robur	trocken - feucht	sonnig
Bergulme	Ulmus glabra	frisch - feucht	sonnig - halbschattig
Flatterulme	Ulmus laevis	frisch - feucht	sonnig - halbschattig
Felmulme	Ulmus laevis	frisch - feucht	sonnig - halbschattig
Bäume 2. Ordnung (diese Bäume können eine Höhe von 12 bis 20 m erreichen)			
Deutsche Name	Wissenschaftl. Name	Bodenfeuchtigkeitsansp.	Lichtansprüche
Feldahorn	Acer campestre	trocken - frisch	sonnig - halbschattig
Schwarzerle	Alnus glutinosa	feucht	sonnig
Moorbirke	Betula pubescens	feucht	sonnig - schattig
Hainbuche	Carpinus betulus	trocken - feucht	sonnig
Vogelkirsche	Prunus avium	frisch - feucht	sonnig
Wildbirne	Pyrus pyrastra	trocken - frisch	sonnig
Silber-Weide	Salix alba	frisch - feucht	sonnig - halbschattig
Knack-Weide	Saxix fragilis	frisch - feucht	halbschattig
Bäume 3. Ordnung (diese Bäume können eine Höhe von 5 bis 12 m erreichen)			
Deutsche Name	Wissenschaftl. Name	Bodenfeuchtigkeitsansp.	Lichtansprüche
Sal-Weide	Salix caprea	frisch - feucht	sonnig - halbschattig
Vogelbeerbaum	Sorbus aucuparia	frisch - feucht	sonnig - schattig
Wild-/Holzapfel	Malus sylvestris	frisch - feucht	sonnig - halbschattig
Großsträucher (diese Sträucher erreichen eine Höhe von 3 bis 7 m)			
Deutsche Name	Wissenschaftl. Name	Bodenfeuchtigkeitsansp.	Lichtansprüche
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	trocken - frisch	sonnig - halbschattig
Hasel	Corylus avellana	trocken - frisch	sonnig - halbschattig
Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata	frisch - feucht	sonnig - halbschattig
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	trocken - frisch	sonnig - halbschattig
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	frisch - feucht	sonnig - halbschattig
Faulbaum	Rhamnus frangula	frisch - feucht	sonnig - halbschattig
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus	frisch - feucht	sonnig - halbschattig
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	trocken - frisch	sonnig - halbschattig
Grau-Weide	Salix viminalis	frisch - feucht	sonnig
Lorbeer-Weide	Salix pentandra	frisch - feucht	sonnig - halbschattig
Purpur-Weide	Salix purpurea	frisch - feucht	sonnig
Mandel-Weide	Salix triandra	feucht	sonnig - halbschattig
Korb-Weide	Salix viminalis	trocken - feucht	sonnig
Schwarzer-Holunder	Sambuca nigra	trocken - feucht	sonnig - halbschattig
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	frisch - feucht	halbschattig - schattig
Normale Sträucher (diese Sträucher erreichen eine Höhe von 1,5 bis 3 m)			
Deutsche Name	Wissenschaftl. Name	Bodenfeuchtigkeitsansp.	Lichtansprüche
Besenginster	Cytisus scoparius	trocken - frisch	sonnig - halbschattig
Schlehe	Prunus spinosa	trocken - frisch	sonnig - halbschattig
Hundsrose	Rosa canina	trocken - frisch	sonnig - halbschattig
Brombeere	Rubus fruticosus	trocken - frisch	sonnig - halbschattig
Ohren-Weide	Salix aurita	frisch - feucht	sonnig - halbschattig

Landeshauptstadt Magdeburg

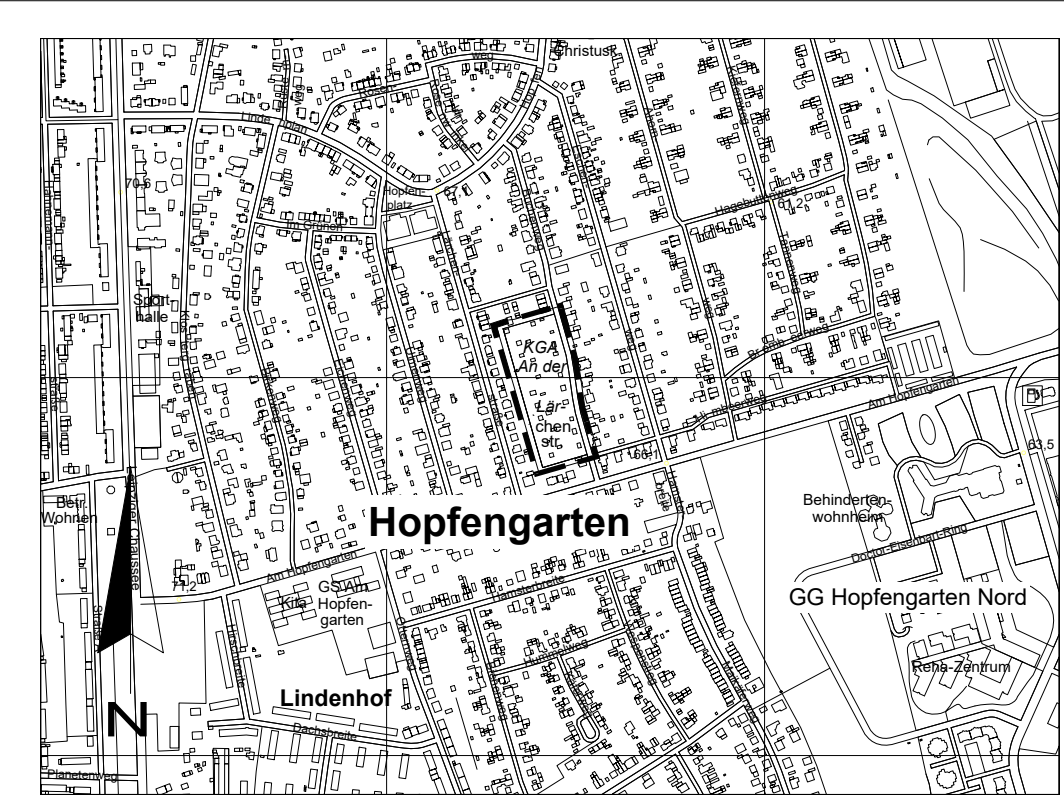


DS0004/22 Anlage 2

Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 430-1 "Buchenweg"
Stand: März 2022

M 1 : 500



Planverfasser:
Orren & Orren
Innovative Stadtplanung GmbH
Kavalier Schöneborn 15
39104 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10.000
Stand des Stadtplanungsamtes: 06/2019

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten 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, S. 288), in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den Bebauungsplan Nr. 430-1 „Buchenweg“ bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.	Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 08.12.2016 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans r. 430-1 „Buchenweg“ beschlossen.	Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger*innen öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.04.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Ausübung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.	Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger*innen öffentlicher Belange sind zum Planetwurf und der Begründung mit Schreiben vom 11.11.2021 gemäß §§ 3 Abs. 2 BauGB, 4a Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.	Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 430-1 „Buchenweg“ bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit aufgefertigt.	Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.
Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den
Siegel Oberbürgermeister	Siegel	Siegel	Siegel	Siegel	Siegel
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28.08.2018 durchgeführt worden.	Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 11.10.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 430-1 „Buchenweg“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.10.2021 im Amtsblatt Nr. 42 ortsüblich bekannt gemacht.	Nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 430-1 „Buchenweg“ als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.	Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 430-1 „Buchenweg“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.	Stadtplanungsamt
Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den
Siegel	Siegel	Siegel	Siegel	Siegel	Siegel
ObVerming / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht	Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß §1 Abs. 4 BauGB erfolgt.	Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung samt aller Anlagen haben vom 01.11.2021 bis 30.11.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplans Nr. 430-1 „Buchenweg“ übereinstimmt.	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister
Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den
Siegel	Siegel	Siegel	Siegel	Siegel	Siegel
Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister