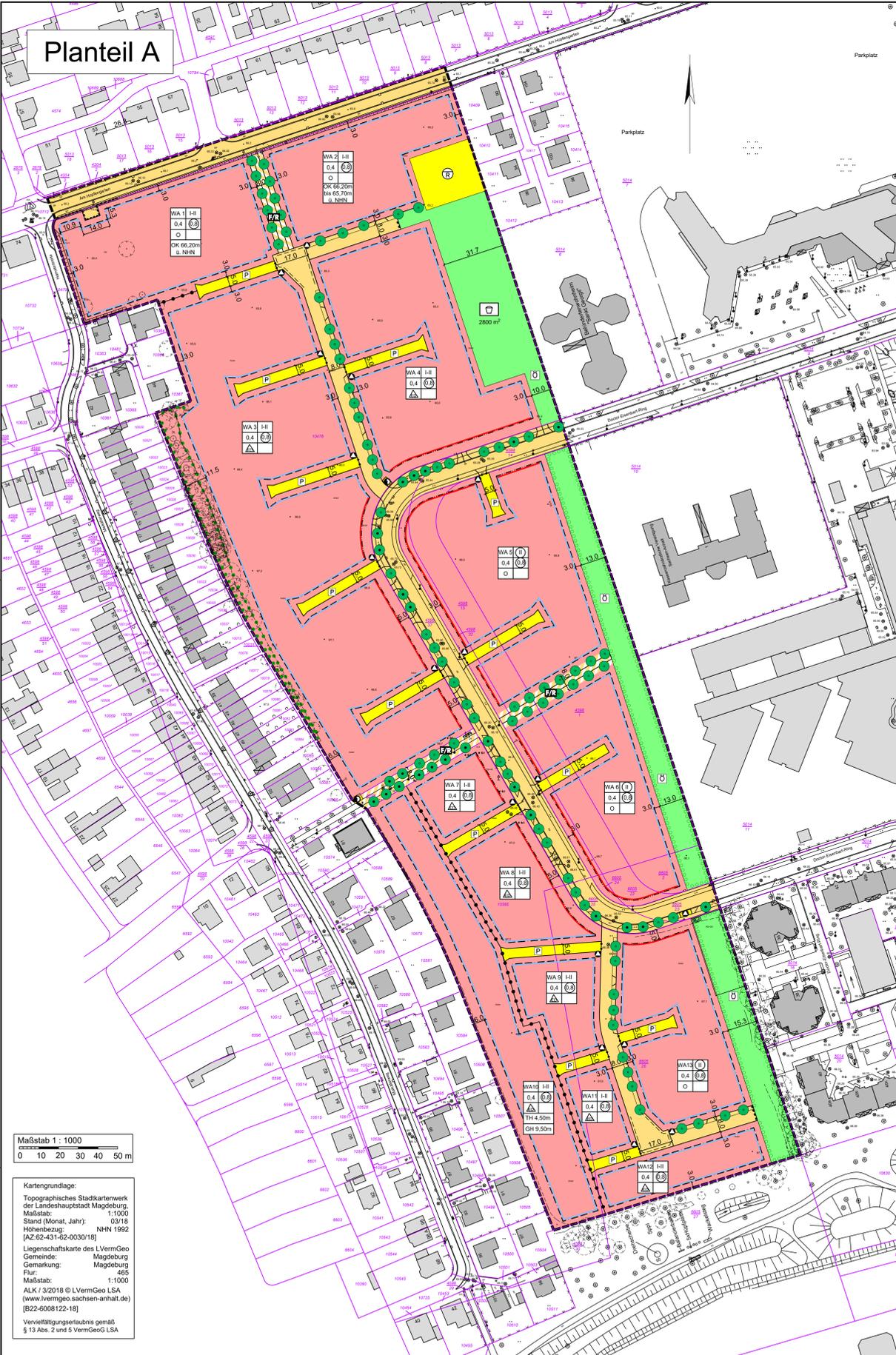


Planteil A



Maßstab 1 : 1000
0 10 20 30 40 50 m

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
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 465
Maßstab: 1:1000
ALK 7/3/2018 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
[B22-6008122-18]
Vervielfältigungserlaubnis gemäß § 13 Abs. 2 und 5 VermGeoG LSA

PLANTEIL A PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Planzeichenfestsetzung**
 - 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 11 der BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 12 der BauNVO)
 - I-HI Geschosshöhe als Mindest- und Höchstmaß
 - I-II Geschosshöhe zwingend
 - O Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,4 Geschosshöhe als Höchstmaß
 - TH 4,50m Traufhöhe als Höchstmaß
 - GH 9,50m Gebäudehöhe als Höchstmaß
 - OK 66,20m über NHN OK Gelände 66,20m bis 65,70m über NHN als Mindestmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) (§ 13 der BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) (§ 13 der BauNVO)
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Fuß-/Radweg
 - private Straßenverkehrsflächen
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) (§ 14 der BauNVO)
 - öffentliche Grünfläche
 - öffentlicher Spielplatz
- 6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) (§ 15 der BauNVO)
 - 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. 7 BauGB) (§ 16 der BauNVO)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Gewässern
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Erhalt von Bäumen
- 8. sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten

PLANTEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
In dem festgesetzten 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 Mindestgrundstückgrößen, 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 Bepflanzung 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 ausgesetzt.
Im Bereich des Regenwasser-speicher- und Verdunstungsbeckens sind Nebenanlagen zwischen der Baugrenze und dem Zaun ausgeschlossen.

1.3 Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)
Die Mindestgrundstückgröße 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 vorzuziehen 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 Garagen und 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 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)
Pflanzgebiet:
Entlang der Vorbauungsfläche 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 großstämmige standort- und kindgerechte Bäume in gleichmäßigen Abständen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichartige oder ähnliche Arten zu ersetzen.
Die zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen:
+ bei Laubbäumen entlang der Erschließungsstraßen einen Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm
+ bei Laubbäumen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm
+ bei Obsthochstämmen einen Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm,
gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden
+ bei Sträuchern für Flächenbepflanzungen eine Höhe von mindestens 0,6 m (ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt) aufweisen,
+ Kletterpflanzen müssen mindestens 2-mal verpflanzt sein.
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 Wohnfläche zur östlich angrenzenden Grünfläche durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Polier) zu verhindern. Eine Durchfahrtsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge, Fahrzeuge für die Grünpflege und Fahrzeuge der Ver- und Entsorgungsbetriebe ist jedoch sicherzustellen.
Stellplätze und Nebenanlagen:
Zuwegungen und Stellplätze sind in wasserdrückerlässiger Bauweise herzustellen (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Großgitterplatten). Dabei ist ein Versickerungsgrad von mindestens 40% zu gewährleisten (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

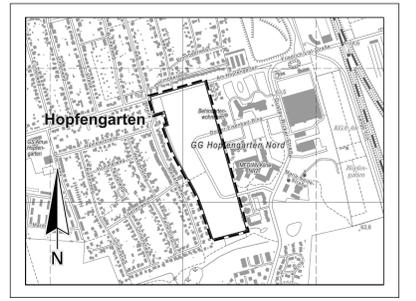
2. Vermerke und Hinweise
Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, an der Steinrück 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.
Kampfmittel:
Das Baugelände ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erteilender 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 Sitzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

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 betriebliche Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbar Unterlagen nachzuweisen.
Das Regenwasser der Privatgrundstücke und Privatstraßen soll gesetzeskonform auf den Grundstücken selbst durch geeignete Maßnahmen verbleiben und zum Beispiel zur Gartenbepflanzung genutzt werden. Für das Speichern von anfallendem Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken sind sehr große Regenwasserzisternen von mindestens 10m³ Speicherkapazität zu wählen, um größtmögliche Mengen an Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten.
Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich, siehe Baugrundgutachten, Ingenieurbüro Baugrund und Umweltschicht mit4 vom 17.10.2018
Archäologische Funde oder Befunde:
Bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden besteht eine gesetzliche Meldepflicht. Meldung an Untere Denkmalschutzbehörde oder Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt.
Es muss bei Bodenuntersuchungen ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden, vgl. § 14 (9) DenkSchG LSA.
Einfriedigungen:
Die Einfriedigungen der Wohngrundstücke entlang der Gehwege im Doctor-Eisenbart-Ring sind auf eine Höhe von 0,50m zu begrenzen.

Landeshauptstadt
Magdeburg
DS0016/22 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung des Bebauungsplan Nr. 431-3
DOCTOR-EISENBART-RING
Stand: April 2022

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (§ 68 Abs. 1 S. 3 BauGB), in der zuletzt geänderten Fassung und § 9 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12 S. 288), in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den Bebauungsplan Nr. 431-3 "Doctor-Eisenbart-Ring", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.	Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.	Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 16.09.2016 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 431-3 "Doctor-Eisenbart-Ring" beschlossen.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 29.10.2019 in Form einer Bürger*innenversammlung durchgeführt worden.	Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.05.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Auslieferung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.	Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 09.07.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 431-3 "Doctor-Eisenbart-Ring" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.08.2020 im Amtsblatt Nr. 21 ortsüblich bekannt gemacht.
Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den
Siegel	Siegel	Siegel	Siegel	Siegel	Siegel
ObVerm/ing / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht	ObVerm/ing / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht	ObVerm/ing / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht	ObVerm/ing / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht	ObVerm/ing / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht	ObVerm/ing / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht
Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 24.08.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.	Nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 431-3 "Doctor-Eisenbart-Ring" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen, sowie die Begründung gebilligt.	Es wird hiermit bezeugt, dass dieser Plan mit der Urschrift des des Bebauungsplans Nr. 431-3 "Doctor-Eisenbart-Ring" übereinstimmt.	Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 431-3 "Doctor-Eisenbart-Ring" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.	Der Bebauungsplan Nr. 431-3 "Doctor-Eisenbart-Ring" ist damit on Kraft getreten.	Der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung mit Umweltbericht, die Gutachten und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 24.08.2020 bis 20.03.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den
Siegel	Siegel	Siegel	Siegel	Siegel	Siegel
Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 24.08.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.	Nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 431-3 "Doctor-Eisenbart-Ring" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen, sowie die Begründung gebilligt.	Es wird hiermit bezeugt, dass dieser Plan mit der Urschrift des des Bebauungsplans Nr. 431-3 "Doctor-Eisenbart-Ring" übereinstimmt.	Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 431-3 "Doctor-Eisenbart-Ring" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.	Der Bebauungsplan Nr. 431-3 "Doctor-Eisenbart-Ring" ist damit on Kraft getreten.	Der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung mit Umweltbericht, die Gutachten und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 24.08.2020 bis 20.03.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den
Siegel	Siegel	Siegel	Siegel	Siegel	Siegel
Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister



Planverfasser:
plan & partner
w&h & g&w
Oweits 10
39114 Magdeburg
Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszugs: 04/2022

M 1 : 1000