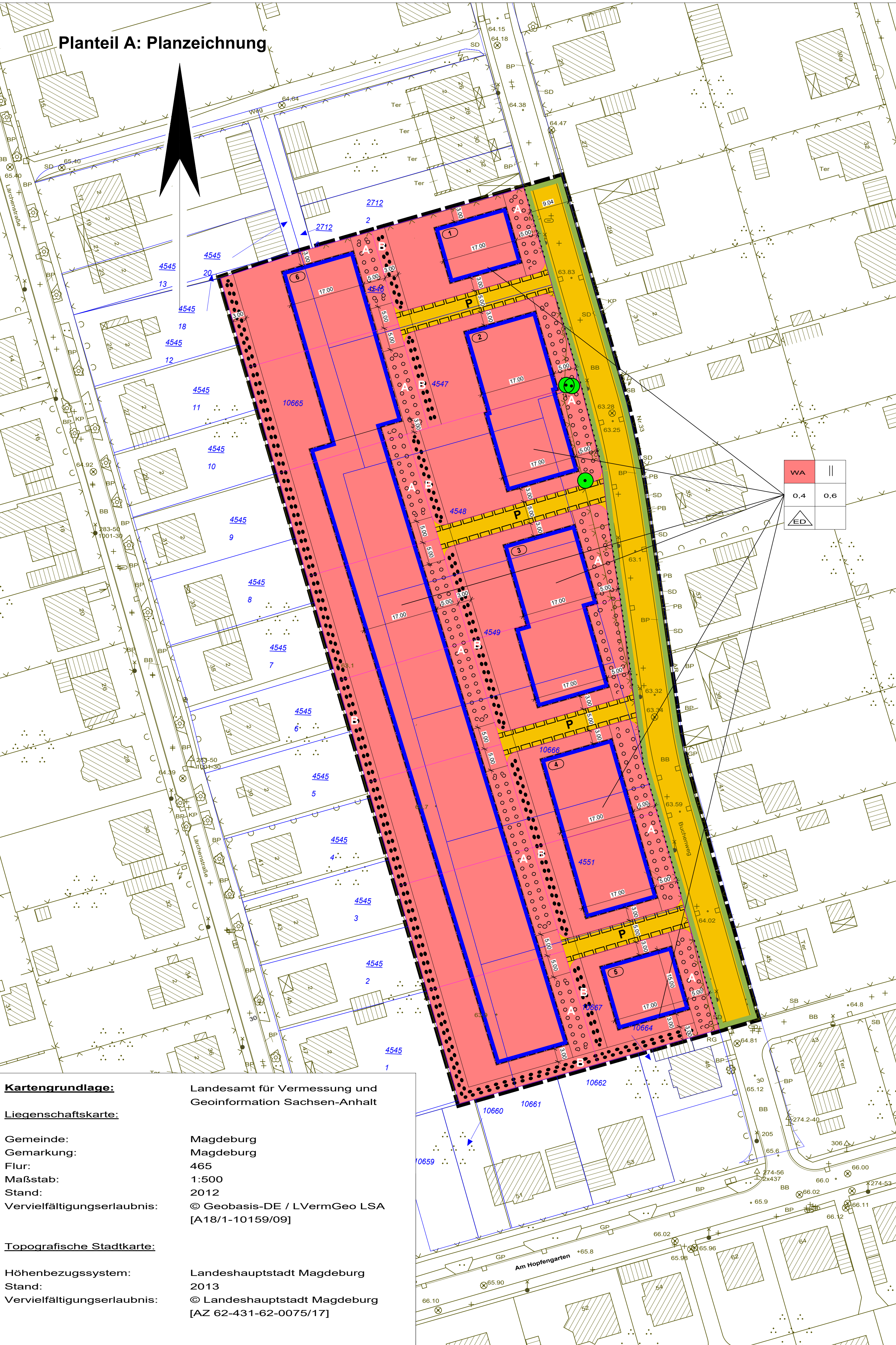


Bebauungsplan Nr.: 430-1 "Buchenweg"



|                                  |                                                            |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Kartengrundlage:</b>          | Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt |
| <b>Liegenschaftskarte:</b>       |                                                            |
| Gemeinde:                        | Magdeburg                                                  |
| Gemarkung:                       | Magdeburg                                                  |
| Flur:                            | 465                                                        |
| Maßstab:                         | 1:500                                                      |
| Stand:                           | 2012                                                       |
| Vervielfältigungserlaubnis:      | © Geobasis-DE / LVermGeo LSA [A18/1-10159/09]              |
| <b>Topografische Stadtkarte:</b> |                                                            |
| Höhenbezugssystem:               | Landeshauptstadt Magdeburg                                 |
| Stand:                           | 2013                                                       |
| Vervielfältigungserlaubnis:      | © Landeshauptstadt Magdeburg [AZ 62-431-62-0075/17]        |

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  
0,4 0,6

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
II 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     | <i>Acer pseudoplatanus</i> | frisch - feucht         | sonnig - halbschattig |
| Sandbirke     | <i>Betula pendula</i>      | trocken - feucht        | sonnig                |
| Rotbuche      | <i>Fagus sylvatica</i>     | frisch - feucht         | sonnig - schattig     |
| Gemeine Esche | <i>Fraxinus excelsior</i>  | feucht                  | sonnig                |
| Traubeneiche  | <i>Quercus petraea</i>     | trocken - frisch        | halbschattig          |
| Stieleiche    | <i>Quercus robur</i>       | trocken - feucht        | sonnig                |
| Bergulme      | <i>Ulmus glabra</i>        | frisch - feucht         | sonnig - halbschattig |
| Flatterulme   | <i>Ulmus laevis</i>        | frisch - feucht         | sonnig                |
| Feldulme      | <i>Ulmus laevis</i>        | 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     | <i>Acer campestre</i>   | trocken - frisch        | sonnig - halbschattig |
| Schwarzerle   | <i>Alnus glutinosa</i>  | feucht                  | sonnig                |
| Moorbirke     | <i>Betula pubescens</i> | feucht                  | sonnig - schattig     |
| Hainbuche     | <i>Carpinus betulus</i> | trocken - feucht        | sonnig                |
| Vogelkirsche  | <i>Prunus avium</i>     | frisch - feucht         | sonnig                |
| Wildbirne     | <i>Pyrus pyrastra</i>   | trocken - frisch        | sonnig                |
| Silber-Weide  | <i>Salix alba</i>       | frisch - feucht         | sonnig - halbschattig |
| Knack-Weide   | <i>Saxix fragilis</i>   | 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       | <i>Salix caprea</i>     | frisch - feucht         | sonnig - halbschattig |
| Vogelbeerbaum   | <i>Sorbus aucuparia</i> | frisch - feucht         | sonnig - schattig     |
| Wild-/Holzapfel | <i>Malus sylvestris</i> | frisch - feucht         | sonnig - halbschattig |

Großsträucher (diese Sträucher erreichen eine Höhe von 3 bis 7 m)

| Deutsche Name            | Wissenschaftl. Name        | Bodenfeuchtigkeitsansp. | Lichtansprüche        |
|--------------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Roter Hartriegel         | <i>Cornus sanguinea</i>    | trocken - frisch        | sonnig - halbschattig |
| Hasel                    | <i>Corylus avellana</i>    | trocken - frisch        | sonnig - halbschattig |
| Zweiggriffliger Weißdorn | <i>Crataegus laevigata</i> | frisch - feucht         | sonnig                |
| Eingriffliger Weißdorn   | <i>Crataegus monogyna</i>  | trocken - frisch        | sonnig                |
| Pfaffenhütchen           | <i>Euonymus europaeus</i>  | frisch - feucht         | sonnig                |
| Faulbaum                 | <i>Rhamnus frangula</i>    | frisch - feucht         | sonnig                |
| Frühe Traubenkirsche     | <i>Prunus padus</i>        | frisch - feucht         | sonnig                |
| Kreuzdorn                | <i>Rhamnus cathartica</i>  | trocken - frisch        | sonnig                |
| Grau-Weide               | <i>Salix viminalis</i>     | frisch - feucht         | sonnig                |
| Lorbeer-Weide            | <i>Salix pentandra</i>     | frisch - feucht         | sonnig                |
| Purpur-Weide             | <i>Salix purpurea</i>      | frisch - feucht         | sonnig                |
| Mandel-Weide             | <i>Salix triandra</i>      | feucht                  | sonnig                |
| Korb-Weide               | <i>Salix viminalis</i>     | trocken - feucht        | sonnig                |
| Schwarzer-Holunder       | <i>Sambuca nigra</i>       | trocken - feucht        | sonnig                |
| Gewöhnlicher Schneeball  | <i>Viburnum opulus</i>     | frisch - feucht         | halbschattig          |

Normale Sträucher (diese Sträucher erreichen eine Höhe von 1,5 bis 3 m)

| Deutsche Name | Wissenschaftl. Name      | Bodenfeuchtigkeitsansp. | Lichtansprüche        |
|---------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Besenginster  | <i>Cytisus scoparius</i> | trocken - frisch        | sonnig - halbschattig |
| Schlehe       | <i>Prunus spinosa</i>    | trocken - frisch        | sonnig - halbschattig |
| Hundsrose     | <i>Rosa canina</i>       | trocken - frisch        | sonnig                |
| Brombeere     | <i>Rubus fruticosus</i>  | trocken - frisch        | sonnig - halbschattig |
| Ohren-Weide   | <i>Salix aurita</i>      | frisch - feucht         | sonnig                |

Die kursiv dargestellten Arten sollen nur eingeschränkt verwendet werden.

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 Bodenaufbau 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 1,00 m. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Durchwurzelung bis zur Endtiefe erfolgt. Bei der Aufbringung des Materials ist der spätere Setzungsvergung 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

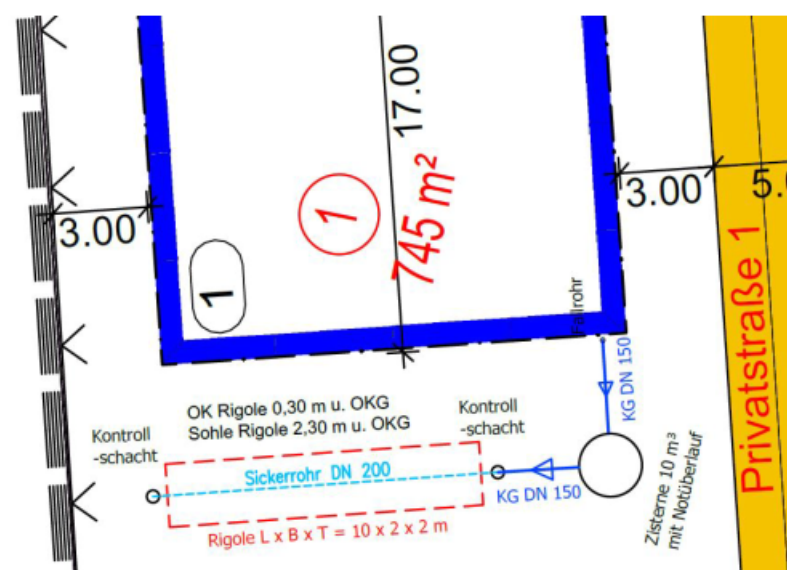
i.R. der Bauarbeiten ist mit der anstehenden L06-/Schwarzerde (Mutterboden unter den Mischböden mit Bauschutt bzw. oberflächennah) sorgsam umzugehen. (Näheres s. Begründung zur Satzung)

10. Entwässerungsanlagen

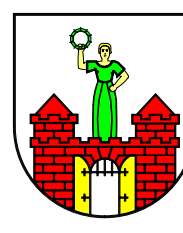
Es werden Entwässerungsanlagen und Versickerungsflächen in den Untergrund verlegt. Die Privatstraßen werden über unterirdische Rigolen mit jeweils B=1,00 m, H=1,60 m und L=2,40 m, d.h. 5,00 m² versickert. Die Privatgrundstücke erhalten jeweils eine 10,00 m² große Zisterne mit Überlauf in ein Sickerrohr, das pro Haus in eine 50-60 m² große Rigole mit Filterkies versickert. Die Versickerungsfläche entspricht in Summe über 400 m².

Die Rigolen in der Privatstraße 4 sowie auf den Grundstücken 13-16 werden im Bereich eines nicht versickerungsfähigen Bodens angeordnet. Es wird daher empfohlen oberirdische Entwässerungsanlagen mit Verdunstungsfunktion (z.B. Mulden-Rigolen-Element) zu realisieren.

Ausschnitt Lagenplan Entwässerungskonzept (ohne Maßstab)



Landeshauptstadt  
Magdeburg



DS0004/22 Anlage 2

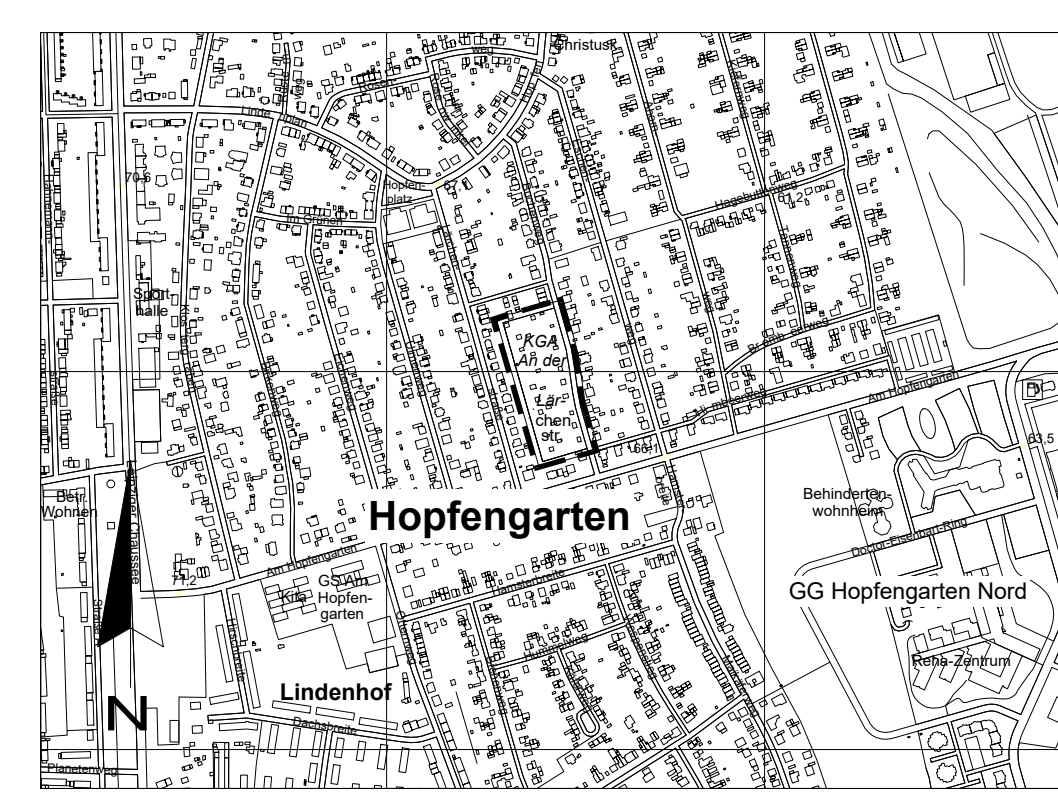
Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 430-1

"Buchenweg"

Stand: April 2022

M 1 : 500



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

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10.000  
Stand des Stadtneubaus: 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.

Magdeburg, den  
Siegel Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Magdeburg, den  
Siegel

ObVerming / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

**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.

Der Aufstellungsschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 13.01.2017 im Amtsblatt Nr. 01 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den  
Siegel

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28.08.2018 durchgeführt worden.

Magdeburg, den  
Siegel

Oberbürgermeister

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß §1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Magdeburg, den  
Siegel

Oberbürgermeister

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 Außenwirkung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, den  
Siegel

Oberbürgermeister

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.

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 ausgelegt.

Magdeburg, den  
Siegel

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger\*innen öffentlicher Belange sind zum Planentwurf 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.

Magdeburg, den  
Siegel

Oberbürgermeister

Nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg in seiner Sitzung am 11.11.2021 gemäß §§ 3 Abs. 2 BauGB, 4a Abs. 2 BauGB als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den  
Siegel

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplans Nr. 430-1 „Buchenweg“ übereinstimmt.

Magdeburg, den  
Siegel

Stadtplanungsamt

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 ausfertigt.

Magdeburg, den  
Siegel

Oberbürgermeister

Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 430-1 „Buchenweg“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 430-1 „Buchenweg“ ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den  
Siegel

Oberbürgermeister

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  
Siegel

Stadtplanungsamt