



Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV 90)

- ### I. Planzeichenerfestsetzungen
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Polizeistation
 - SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Garagenanlage
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- 0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)
 - II-III = Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 20 BauNVO)
 - THmin ... = Traufhöhe als Mindestmaß, Bezugshöhe 58,6 m (über NHN im DHN2016) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO)
 - OK ... = Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Bezugshöhe 58,6 m (über NHN im DHN2016) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - g = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen
 - F/R Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg
 - P Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Privatstraße
 - Einfahrt
- 5. Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- A privater Müllsammelplatz
 - öffentlicher Containerstellplatz
- 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- G öffentliche Grünflächen
 - P private Grünflächen

- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
- 8. Sonstige Planzeichen**
- GSt Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der für Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Schutzstreifen = 1,5 m beidseitig der Leitungen
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Schutzstreifen > 1,5 m beidseitig der Leitungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

- ### II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Gasleitungen unterirdisch GHD DN 500 mit 20 m beidseitigem Schutzstreifen
 - Trinkwasserleitungen unterirdisch DN 800 mit 5 m beidseitigem Schutzstreifen, > DN 400 bis 600 mit 4 m beidseitigem Schutzstreifen, DN 200 bis 400 mit 3 m beidseitigem Schutzstreifen
 - Abwasserleitungen unterirdisch DN 1200 mit 5 m beidseitigem Schutzstreifen, DN 200 bis 400 mit 3 m beidseitigem Schutzstreifen
 - Fernwärmeleitungen unterirdisch DN 200 mit 3 m beidseitigem Schutzstreifen
 - Mittel- und Niederspannungsleitungen unterirdisch mit 1,5 m beidseitigem Schutzstreifen
 - Maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) nach DIN 4109-1 (2018): III = 61 bis 65, IV = 66 bis 70, V = 71 bis 75

Planteil B Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) genannten allgemein zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die in § 4 Abs. 3 unter Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
 - In den Mischgebieten sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig.
 - In den Mischgebieten sind die unter § 6 Abs. 2 Punkt 6 und 8 BauNVO sowie § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. § 9 Abs. 2a BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO bis zu einer Verkaufsfäche von 100 m² (Magdeburger Laden) zugelassen werden.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 18-20, 25 BauNVO)**
- Für das Mischgebiet MI 1.3 ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 zulässig. Für das Mischgebiet MI 1.2 wird die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für Nebenanlagen und bauliche Anlagen nur unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist eine Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.
 - Als Mindestmaß der Traufhöhe gilt die äußere Schnittlinie zwischen der senkrecht aufsteigenden Außenwand und der Dachhaut (Traufe einsch. Attika).
 - Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Blitzschutzanlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen sowie für Anlagen zur Be- und Entlüftung.
- Bauweise (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
- Für die Mischgebietsfläche MI 1.1 wird gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
- In den Allgemeinen Wohngebieten sowie in den Mischgebieten MI 1.1 und 1.3 entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Fahrradstellplätze sind davon ausgenommen.
 - Im Einzelfall kann von der Einhaltung der Baugrenze befreit werden, sofern dadurch der betroffene Baumbestand erhalten wird.
- Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
- Die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500 m², für Doppelhaushälften 350 m² und für Reihenhäuser 250 m². Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine Unterschreitung der Mindestgrundstücksgröße der östlichen Bebauung auf 200 m² pro Parzelle zulässig. Die östliche Reihenhäuserbebauung verfügt über eine private Grünfläche, die den Parzellen anteilig zugerechnet wird, wodurch eine Mindestgrundstücksgröße von 250 m² erreicht werden kann.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 + 20 + 25, § 9 Abs. 1a BauGB)**
- In den Allgemeinen Wohngebieten sowie im Mischgebiet MI 1.1 sind je angefangene 150 m² versiegelte Grundstücksfläche ein groß- oder mittelkröniger, standort- und klimagerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen.
 - Auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterrassen, Rasengitter, Großtufenpflaster).

- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 + b, § 9 Abs. 1a und § 9 Abs. 6 BauGB)**
- Sämtliche Dachflächen von Neubauten (Haupt- und Nebengebäude) sind einschließlich der Dachflächen der Staffelflächen mit einer Dachbegrünung auszustatten und auf Dauer zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 10-12 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen und begehbarer Dachterrassen. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80 % betragen. 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 erhalten.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA und WA 2 sowie im Mischgebiet MI 1.1 sind mindestens die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte ab einer zusammenhängenden Fläche von 20 m² mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen wie Stellplätze, Abstellflächen, Terrassen oder Wege benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Schottergärten sind nicht zulässig. Innerhalb des Bodenaufbaus sind wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen nicht zulässig.
 - Die gekennzeichneten Einzel- oder Flächengehölzbestände sowie die im öffentlichen Verkehrsraum vorhandenen Gehölzbestände sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ausnahmen davon sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Bei Abgängigkeit sind sämtliche zu erhaltenden Gehölzbestände in räumlichen Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen zu ersetzen.
 - Sämtliche Baumpflanzungen im Plangebiet sind in der Pflanzqualität „Hochstamm“ mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm bzw. „Halbstamm“ mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu erbringen.
 - Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Bäume zu erhalten.
 - Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mittel- bis großkrönige standort- und klimagerechte Bäume, Stammumfang mind. 18-20 cm, 3 x v. zusammenhängend zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Mindestens 50 % dieser Flächen je Baugrundstück sind dauerhaft als Gehölzregel und -gruppen in geschichtetem Aufbau aus blüh- und fruchtbaren Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die in der Pflanzenliste aufgeführten Arten (Anlage der Begrünung) können dafür verwendet werden.
 - Ebenereidige Stellplätze sind aus Gründen des Kleinclimas mit einem Baumdach zu überstellen. Dabei ist je 5 angefangene Stellplätze ein mittel- bis großkröniger standort- und klimagerechter Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
 - Im Bereich der Schutzstreifen für den vorhandenen Leitungsbestand innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind vorwiegend Rasen- oder Staudenflächen bzw. in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger anteilig flachwurzelnde Gehölze anzulegen.
 - Zur optimalen Durchlüftung der Teilbereiche WA 1 und MI 1.1 wird die Stellung der baulichen Anlagen durch die Firstrichtung entlang Kaltluftströmungen von Nord nach Süd ausgerichtet.
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
- Der Ausgleich des Defizits der Teilbereiche WA 1 und WA 2 in Höhe von 3.775 Wertpunkten nach Magdeburger Modell erfolgt durch die anteilige Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen „Hohes Feld“ und der Ausgleichsmaßnahme „Rieselfelder Gerwisch“ sowie entlang der Straße „Freie Straße“. Dieser externe Ausgleich wird wie folgt zugeordnet:
WA 1 – 1.424 Wertpunkte
WA 2 – 2.351 Wertpunkte
Hohes Feld (Magdeburg-Olvenstedt) aus bestehendem Intensivackertyp (2,800 m²) wird ein extensiv genutztes Grünland mit einem Heckenensaum entwickelt (Flur: 504, Flurstücke 10498 und 10500).
„Rieselfelder Gerwisch“: Erwerb von 3.020,89 Wertpunkten im Bereich einer bestehenden Ausgleichsmaßnahme „Freie Straße“ (Magdeburg-Buckau); Anpflanzung von 38 Stk. Pyramiden-Pappeln (Populus nigra x Italica) entlang der Straße „Freie Straße“ (Flur: 439; Flurstück: 10135).
Der Ausgleich des Defizits des Teilbereichs MI 1.1 in Höhe von 5.472 Wertpunkten nach Magdeburger Modell erfolgt durch die anteilige Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf einer im Baugenehmigungsverfahren zu benennender Fläche.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**
- Die Privatstraßen im Plangebiet sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Grundstücksanlieger bzw. der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger und für Havarie-Fahrzeuge zu belasten.

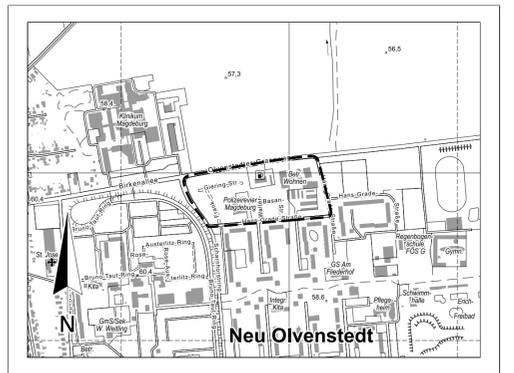
- § 27 In den Bereichen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist das Überbauungsverbot von Leitungen für Ver- und Entsorgung durch Neubauten oder Neuanpflanzungen einzuhalten. Ausnahmen können bei Zustimmung des zuständigen Leitungsträgers erteilt werden. Die Zugänglichkeit der Leitungen für den Ver- und Entsorger ist zu gewährleisten.
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Archäologie allgemein**
Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.
- Baumschutzsatzung**
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt 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. Gem. §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 zieht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbareren Unterlagen nachzuweisen.
- 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.
- Kampfmittel**
Das Plangebietes ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdgreifender Maßnahmen ist eine Kampfmittelerkundung bzw. bei Erforderlichkeit eine Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.
- Alltlasten**
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltlasten (Aufreten 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.
- Immissionsschutz**
Im Plangebiet treten Schallimmissionen auf, die oberhalb von Schwellenwerten liegen. Die zu erwartenden Lärmpegel sind im Bericht zur schalltechnischen Untersuchung genannt (schalltechnische Untersuchung Stand: Januar 2021). Für Wohngebäude sowie Gebäude mit Wohn-, Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5, „Schutz gegen Außenlärm“ vorzusehen. Dabei ist von den im Planteil A ausgewiesenen Lärmpegelbereichen auszugehen. Es wird auf den ca. 250 m entfernten Hubschrauberlandeplatz beim Klinikum Magdeburg hingewiesen. Die für den HS-SLP festgelegten An- und Abflugrouten verlaufen zwar nicht über das Gebiet, dennoch ist mit Geräuschimmissionen für zukünftige Anwohner durch an- und abfliegende Rettungshubschrauber zu rechnen. Weiterhin ist innerhalb des Plangebietes eine Lärmvorbelastung durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie durch das Revierkommissariat Nord-West (SO1) vorhanden.
- Baugrund**
Im Bereich zukünftiger Hausgärten sollte im Rahmen der Baugrunduntersuchungen geprüft werden, in welcher Art und in welchem Umfang geeignetes Bodenmaterial für eine durchwurzelbare Bodenschicht vorhanden ist.
- Schutzstreifen (Leitungsbestand)**
Die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen ist bei Bedarf durch Schachtung zu ermitteln. Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Ver- und Entsorgungsanlagen durch Neubauten oder Neuanpflanzungen aller Art sind einzuhalten. Ausnahmen können bei Zustimmung des zuständigen Kommissionsträgers erteilt werden. Die vorhandene Hochdruck-Gasleitung (HD Nr. 102, DN 500 St) ist in ihrem Bestand zu schützen. Sie muss regelmäßig vom zuständigen Versorger begangen werden, wodurch sich die Forderung nach einem Schutzstreifen von 20 m ergibt. Im Bereich des geforderten und eingetragenen Schutzstreifens ist jegliche Bebauung untersagt. Bepflanzungen im Bereich des Schutzstreifens sind nur unter der Maßgabe möglich, dass der Abstand zwischen Leitungen und Bäumen > 2,50m ist. Im Rahmen der Entwicklung der Gehölzfläche sind mögliche bestehende Konfliktpunkte zwischen Leitungen und vorhandenem Bewuchs von Pflanzen aufzulösen.
- Artenschutz**
Um artenschutzrechtliche Verbote auszuschließen, sind vor Beginn von Baumaßnahmen die Gebäude nochmals auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen und gegebenenfalls entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (bspw. Bauzeitenregelungen) zu treffen und die Arbeiten bauökologisch zu begleiten.

**Landeshauptstadt
Magdeburg**

DS0273/22 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 229-8
HANS-GRADE-STRASSE
Stand: Oktober 2022

Maßstab 1 : 1 000



Planverfasser:
Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6
39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 02/2022