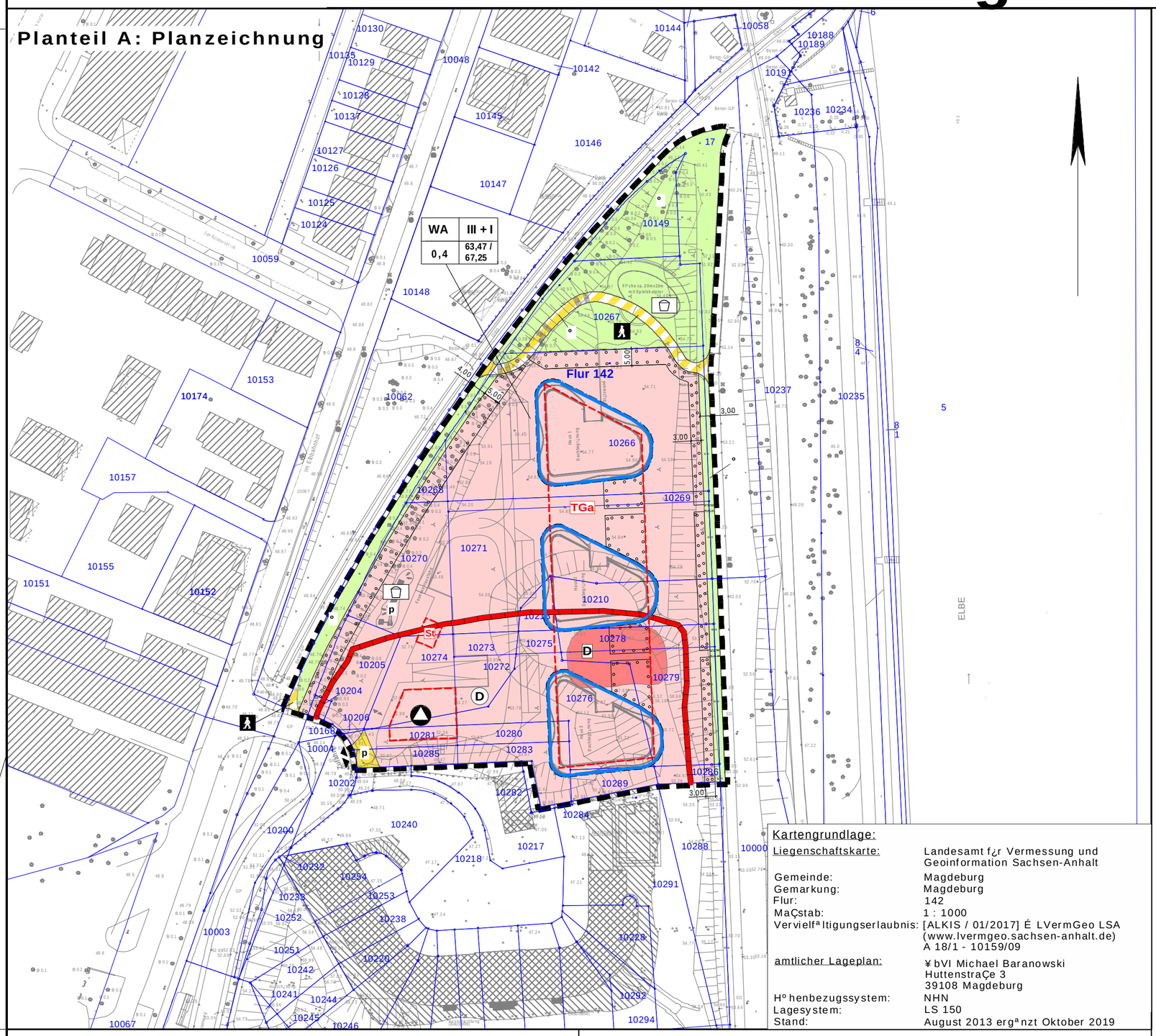
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 242-2.1 "Hammersteinweg Ostseite"

Planteil A: Planzeichnung



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:	Landesamt f¿r Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde:	Magdeburg
Gemarkung:	Magdeburg
Flur:	142
MaÇstab:	1 : 1000
Vervielf ltigungserlaubnis:	[ALKIS / 01/2017] É LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 - 10159/09
amtlicher Lageplan:	¥ bVI Michael Baranowski HuttenstraÇe 3 39108 Magdeburg
H henbezugssystem:	NHN
Lagesystem:	LS 150
Stand:	August 2013 erg nzt Oktober 2019

Planteil B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und MaÇ der baulichen Nutzung (Ä 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (Ä 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 zul ssigen Nutzungen gem. Ä 4 Abs. 3 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden gem. Ä 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Stellpl tze und Garagen sowie zugeh rige Nebenanlagen nur in Tiefgaragen oder in unterirdischen Garagengeschossen innerhalb der ¿berbaubaren Grundst¿cksfl chen unterhalb der Gel ndeoberfl che sowie in den gekennzeichneten oberirdischen Fl chen f¿r Stellpl tze zul ssig.

1.1.4 Tiefgaragen werden gem. Ä 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die Geschossfl che angerechnet.

1.1.5 Die Tiefe der Abstandsfl chen der im Geltungsbereich festgesetzten Geb ude untereinander wird gem. Ä 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB auf 0,25 H reduziert.

1.1.6 Die zul ssige Grundfl che darf gem. Ä 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 v.H. ¿berschritten werden.

1.1.7 Einfriedungen des Gel ndes sind entlang der AuÇengrenze des WA zul ssig. Zul ssig sind Gitterz une mit einer maximalen H he von 1,60 m ¿ber Gel nde. Diese sind so zu gestalten, dass sie ca. 15 cm ¿ber dem Boden offengehalten werden. Geschlossene Z une oder Mauern sind unzul ssig.

1.2 Festsetzungen zu Verkehrsfl chen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Ä 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)

1.2.1 Die privaten Verkehrsfl chen sowie die Verkehrs- und Bewegungsfl chen innerhalb der allgemeinen Wohngebietsfl chen d¿rfen sowohl von den Anliegern als auch von der Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen, Fahrzeugen der Abfallwirtschaft sowie von Ver- und Entsorgungstr gern genutzt werden.

2. MaÇnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von B umen, Str uchern und sonstigen Bepflanzungen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.1 Im westlichen, stlichen und nrdlichen Randbereich des WA ist innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanZV gekennzeichneten Fl chen eine Landschaftshecke aus Str uchern (80 %) und Heistern (20 %) gebietsheimischer und standortgerechter Arten anzulegen. Die Pflanzung hat je nach verf¿gbarer 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 (Pflanzliste 1) aufgef¿hrten Arten und Pflanzqualit ten.

2.2 Die ffentlichen Gr¿nfl chen sind entlang von Wegen auf einer Breite von max. 4 m als extensive Wiesenfl chen / S ume anzulegen.

2.3 Auf den nicht ¿berbaubaren Grundst¿cksfl chen im WA sind mind. 50 groÇ- und mittelkronige Laubb ume zu pflanzen. Zu verwenden sind die in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Pflanzliste 2) aufgef¿hrten Arten und Pflanzqualit ten.
Die Mindestgr Çe f¿r unversiegelte und nicht zu befahrende Baumscheiben betr gt 8 m¦.

2.4 Die nicht ¿berbauten Grundst¿cksfl chen - insbesondere die Vorgartenfl chen - sind zu mind. 80 % als unversiegelte Vegetationsfl che anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Schotterfl chen sind nicht zul ssig.

2.5 Bei Neubauten sind Flachd cher sowie flach geneigte D cher bis 15 ÁDachneigung mit einem Fl chenanteil von mind. 80 v.H. zu begr¿nen und dauerhaft zu unterhalten. Die mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanZV gekennzeichneten Fl chen ¿ber der Tiefgarage sind vollst ndig zu begr¿nen.Es ist eine extensive Begr¿nung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mind. 12 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Fl chen notwendiger technischer Anlagen. Eine Kombination von aufgest nderten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer Begr¿nung unter den Modulen ist zul ssig.

2.6 Die AuÇenfassadenfl chen der Geb ude sind auf mind. 10 % der Fassadenl nge mit selbst klimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begr¿nen. Die Auswahl der Arten gem Ç Pflanzliste 3 in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung hat so zu erfolgen, dass mind. 50 % der Pflanzen eine Wuchsh he von mind. 8 m erreichen k nnen. Die Pflanzung hat in Gruppen zu je mind. 3 bis max. 5 Kletterpflanzen zu erfolgen. Deren Pflanzabstand untereinander betr gt 1,0 m bis 1,5 m. Das Pflanzquartier pro Pflanzen betr gt mind. 1 m¦.

2.7 AuÇerhalb des Geltungsbereichs ist im Stadtteil Leipziger StraÇe zwischen der Salbker StraÇe und der StraÇe Langer Heinrich auf den Flurst¿cken 10081 und 10019, Flur 439 in der Gemarkung Magdeburg eine Landschaftshecke und eine Parkanlage anzulegen.
Zur randlichen Gebietseingr¿nung sind auf einer Fl che von ca. 3.400 m¦ eine Baum-Strauch-Hecke mit einem Anteil von 25 % Heistern und 75 % Str uchern zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Geh lze betr gt bei der 3-reihigen Bepflanzung zwischen den Reihen 1,0 m und innerhalb einer Reihe 1,5 m. Angrenzend an die Salbker StraÇe ist auf einer Fl che von ca. 1.500 m¦ eine Parkanlage mit 5 B umen und mind. 200 Str uchern anzulegen. Zu verwenden sind die in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung aufgef¿hrten Arten und Pflanzqualit ten.

3. MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ä 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. in den angrenzenden Flurst¿cken 10000 und 10237 sind Nisthilfen f¿r Vgel vorzugsweise mit sd stlicher bis nordwestlicher Ausrichtung wie folgt fachgerecht anzubringen:
- 1 Hhle mit einem Brutraum å 14 x 19 cm und einer Flugffnung Ï 45 mm in einer Hanghe von Ó 4 m an einer exponierten Stelle eines solit ren Baums
- 1 Spechthhle mit einem Brutraum å Ï 20 x 32 cm und einer Flugffnung å 80 x 90 mm in einer Hanghe von Ó 5 m an einer exponierten Stelle eines solit ren Baums
- 3 Hhlen mit einem Brutraum å 12 x 16 cm und einer Flugffnung Ï 32 mm in einer Hanghe von Ó 3 m im Gehlzbestand
- 3 Halbhhlen mit einem Brutraum å 12 x 16 cm und einer Flugffnung å 11 x 8 cm in einer Hanghe von Ó 3 m im Gehlzbestand

II Hinweise

Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) knnen bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg, eingesehen werden.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfl che (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender MaÇnahmen sind die Fl chen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Altlasten

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schdliche Bodenvernderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffligkeiten durch Farbe, und / oder Geruch) festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt unverz¿glich und unaufgefordert zu informieren.

Niederschlagswasser

Die ordnungsgemße Beseitigung des Niederschlagswassers obliegt den jeweiligen Grundst¿ckseigent¿mern (Ä 56 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz und Ä 79 b Abs. 1 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt). Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der MaÇgaben der ÄÄ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz und 79 Abs. 4 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt grundstzlich auf dem Grundst¿ck zu speichern, zu versickern, zu verdunsten oder zur Bewsserung zu nutzen. Die konkreten MaÇgaben f¿r die Entwsserung der einzelnen Grundst¿cke ergeben sich aus der jeweiligen grundst¿cksbezogenen Zustimmung zur Entwsserung, die von der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM) auf Grundlage der Entwsserungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 und den Abwasserentsorgungsbedingungen der AGM erteilt wird.

Boden

In Bereichen, die f¿r eine Bepflanzung vorgesehen sind, ist der oberste Bereich als durchwurzelbare Bodenschicht i.S.d. Ä 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 wie folgt herzustellen:
f¿r Rasen in einer Mchtigkeit von 20 - 50 cm; f¿r Flchen mit Strauchwerk in einer Mchtigkeit von 40 - 100 cm; f¿r die Anpflanzung von Bumen in einer Mchtigkeit von 50 - 200 cm.
Die Mchtigkeit ist den Substrateigenschaften und den Standortbedingungen anzupassen.

Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des archologischen Flchendenkmals Magdeburger Altstadt gem. Ä 2 Abs. 2 Nr. 4 DenkmSchG LSA. Es ist mit umfangreicher Substanz an archologischen Funden zu rechnen. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten knnen archologische Grabungen erforderlich werden. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. Ä 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) im Falle unerwarteter freigelegter archologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

Baumschutzsatzung

Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes und der Klettergehlze als geschützter Landschaftsteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung (2023) " ist zu beachten.

Artenschutz

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gem. Ä 39 und Ä 44 BNatSchG sind zu ber¿cksichtigen.
In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fllungen, Gebudesanierung oder - abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehlze und Gebude einschlieÇlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstten z.B. (Vgel, Fledermause) zu ¿berpr¿fen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehrde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstten ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Planzeichenerkl rung

Art der baulichen Nutzung — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

WA Allgemeines Wohngebiet — Ä 4 BauNVO

MaÇ der baulichen Nutzung — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Ä 9 (1) Nr. 1 BauGB und Ä 4 BauNVO	Zahl der Geschosse Vollgeschoss + Staffelgeschoss Ä 20 BauNVO
Grundfl chenzahl Ä 17, 19 BauNVO	max. Geb udeh he in m NHN Vollgeschosse / Gesamth he

Bauweise und ¿berbaubare Grundst¿cksfl che — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baugrenze — Ä 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsfl chen — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

StraÇenverkehrsfl chen
p - privat

Verkehrsfl che mit besonderer Zweckbestimmung

Gehweg

Ein- und Ausfahrten

Fl chen f¿r Versorgungsanlagen, f¿r Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigungen — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB**

M¿ll-Containerstellplatz

Gr¿nfl chen — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Gr¿nfl che
p - privat
 - ffentlich

Zweckbestimmung: Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, MaÇnahmen und Fl chen f¿r MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB**

Umgrenzung von Fl chen zum Anpflanzen von B umen, Str uchern und sonstigen Bepflanzungen — Ä 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des r umlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — Ä 9 Abs. 7 BauGB

Umgrenzung von Fl chen f¿r Nebenanlagen, Stellpl tze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — Ä 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

TGa — Zweckbestimmung: Tiefgaragen

St — Stellplatz

Nachrichtliche ¦ bernahme

Regelungen f¿r die Stadterhaltung und f¿r den Denkmalschutz — **Ä 5 Abs. 4, Ä 172 Abs. 1 BauGB**

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen — Ä 5 Abs. 4 BauGB

D — Teile des Geltungsbereichs befinden sich innerhalb der Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen — Ä 5 Abs. 4 BauGB

Darstellungen der Plangrundlage

10002 Flurst¿cksnummer

Flurst¿cksgrenze

Flurgrenze

Landeshauptstadt Magdeburg

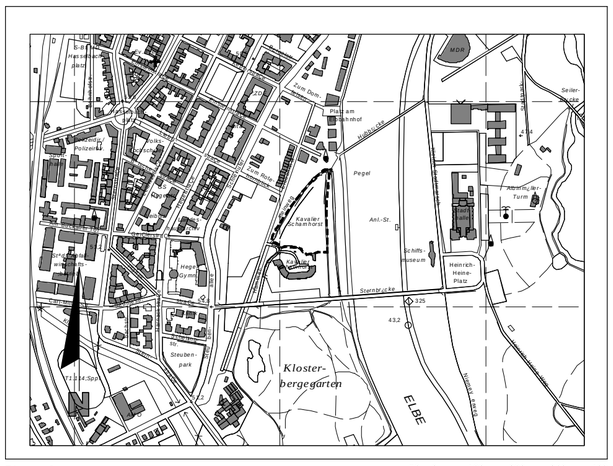
DS0348/23 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 242-2.1

HAMMERSTEINWEG OSTSEITE

Stand: Juni 2023

MaÇstab: 1 : 1.000


Kloster-bergegarten
ELBE
Hegel-Gymn.
Schiffs-museum
Heinrich-Heine-Platz
Stadthalle
Pegel
Kavalier Scharnhorst
Stadtpark
Steubenpark
Sternbrücke
Strombrücke
Ann.-Str.
Hasselbachplatz
Otto-Richter-Straße
Schleinufer
Sudenburger Wuhne
Am Fuchsberg
Am Fuchsberg
Am Neustädter Feld
Am Neustädter Feld
Am Neustädter Feld